

Schandfleck von außen – Machtdemonstration im Inneren

Wilhelminenpassage bleibt weiter im Brennpunkt

„Ich bin kein typischer Kapitalist“, lässt sich der süd-hessische Unternehmer Dogan Gülsen, dessen DCE INVEST GMBH & Co. KG vor jetzt fünf Jahren die Wilhelminenpassage übernahm, in einem Zeitungsartikel aus dem Juli 2015 zitieren. Die schöne Fassade ist ihm offensichtlich wichtig. Das lässt sich allerdings nicht auf die zunehmend verwahrlosende Wilhelminenpassage übertragen. Dort wird das Bild von Jahr zu Jahr trostloser und zunehmend zum Schandfleck für die gesamte Darmstädter Innenstadt.

Während sich allerdings mit dem äußeren Erscheinungsbild des Gebäudekomplexes sowohl die Darmstädter Presse wie auch die Stadt Darmstadt in Form ihres Gestaltungsbeirates häufiger beschäftigen, sind die skandalösen Vorgänge im Inneren der Passage bisher leider nur vom Mieterbund aufgegriffen worden. Dabei tragen gerade auch sie zum Bild einer Stadt bei, die zunehmend unter Wohnungsnot leidet.

Mittlerweile spitzen sich die Ereignisse für die verbliebenen Wohnungsmieter im Wilhelminenkomplex zu. Im Sommer 2015 räumten auch noch die beiden letzten gut frequentierten Ladengeschäfte Reno und Küchenmeister das Feld, weil ihre Mietverträge nicht mehr verlängert worden waren. Seither nimmt die äußere Verslumung Ausmaße an, die sich auch negativ auf die übrigen Geschäfte der Wilhelminenstraße auswirken.

Im Inneren der Wilhelminenpassage stehen in jeder Etage fünf oder sechs Wohnungen leer, zum Teil seit Jahren. Viele Mieter haben sich vertreiben lassen (wir



Auch der Hausmeister, der von den Mietern bezahlt wird, fühlt sich für die Verwahrlosung nicht zuständig

berichteten in der MieterZeitung August 2014) oder sind vor der sich abzeichnenden Verwahrlosung freiwillig gewichen. Es ist mittlerweile nicht mehr zu verstehen, weshalb ein derart dramatischer Leerstand in einem zentral gelegenen Wohngebäudekomplex in einer von Wohnungsnot gebeutelten Stadt wie Darmstadt kein Anlass ist, den Druck auch seitens der Stadt auf den Investor Gülsen massiv zu erhöhen.

Die verbliebenen Mieter dagegen werden massiv unter Druck gesetzt. Weitere Kündigungen und Räumungsklagen wurden ausgesprochen, um müde zu machen und zum Auszug zu nötigen. Dabei scheint jedes Mittel und jede noch so dürftige Begründung recht zu sein. Jede Gelegenheit wird zum Anlass genommen, Kündigungsgründe zu konstruieren. Viele Mieter nehmen katastrophale Wohnverhältnisse widerspruchslos in Kauf, nur um keine Kündigung zu riskieren.

In zwei derzeit rechtshängigen Gerichtsverfahren sollen die Mieter für Gülsen selbst und einen seiner Söhne die Wohnung

räumen. Die betroffenen Mieter fragen sich, weshalb nicht eine der massenhaft leer stehenden Wohnungen bezogen wird, wenn derart dringender Wohnbedarf für die Familie Gülsen besteht. Ganz davon abgesehen, dass bereits auf drei Klingelschildern der Name Gülsen auftaucht. Derweil gibt Gülsen, der sich auch gerne als Sponsor des Darmstädter Sports feiern lässt, in einem Artikel des Darmstädter Tagblatts vom 3. Juli 2015 den honorigen Familienmenschen. Er lebe heute mit seiner Familie in Roßdorf, so Gülsen, und besuche regelmäßig einmal im Jahr seine Verwandtschaft in der Türkei, denn er habe zwar viel Deutsches an sich, aber Respekt werde für ihn immer großgeschrieben.

Seine Eigenbedarfskündigung hatte er mit der Trennung von seiner Ehefrau begründet.

Die kurioseste Kündigung bisher erhielt eine Dame, die es gewagt hatte, im Räumungsprozess gegen eine mittlerweile 100-jährige Mieterin als Zeugin zur Verfügung zu stehen. Offensichtlich als Retourkutsche erhielt sie im August 2015 eine Abmahnung

wegen „sexueller Belästigung von Mitbewohnern“. Was war geschehen? Wegen der enormen Hitze hatte die Dame ihre Wohnungstür geöffnet, um für ein wenig Durchzug in der aufgeheizten Wohnung zu sorgen und war dabei selbstverständlich hochsommerlich leicht bekleidet. Auch dieser Sachverhalt wurde mittlerweile zum Anlass für eine fristlose Kündigung genommen. Auch diese Mieterin fürchtet, sich vor Gericht wiederzufinden.

Einem Mieter war die Miete von den Behörden verspätet überwiesen worden: fristlose Kündigung. Andere Mieter rügen Mängel in der Wohnung: ein Eigenverschulden wird konstruiert – Abmahnung.

Während die Stadt über das Erscheinungsbild der Passage diskutiert, scheinen die Mieterrechte im Inneren außer Kraft gesetzt. Für Darmstadt sind die Vorgänge in und um die Wilhelminenpassage ein unwürdiger Schandfleck. Die von Gülsen vorgelegten Pläne zur Gebäudesanierung wurden bereits zum zweiten Mal vom Gestaltungsbeirat der Stadt Darmstadt in Grund und Boden gestampft. In Wirklichkeit weiß niemand, was mit dem Wilhelminenkomplex tatsächlich geschehen wird, geschweige denn wie die Planungen zeitlich aussehen. Der Bau gleicht einer Ruine, wie man sie ab und an in einigen verarmten südlichen Ländern als Symbol der Immobilienkrise findet.

Lediglich der Immobilienmakler Jörg Ettmann von der Firma Liebertz Real Estate sieht die Wilhelminenpassage positiv. Angesprochen auf die desolante Situation leer stehender Gewerbeflächen in Darmstadt antwortete er allen Ernstes: „Das Konzept des Investors Dogan Gülsen für die Wilhelminenpassage ist genial. Da kommt Gastronomie hinein, die Menschen anzieht.“

Auch Herr Ettman sieht sich sicherlich nicht als typischen Kapitalisten. ■

Minderungsausschluss für drei Monate



■ Auch im ablaufenden Sommer 2015 gab es Großbaustellen an allen Ecken und Enden der Stadt zu beobachten. Die Sanierung der Wohnblocks der 50er und 60er Jahre ist weiterhin in vollem Gang. So berech-

tigt und sinnvoll in vielen Fällen die Grundsanierungen sind, bringen derartige Sanierungen für die Bewohner erhebliche Beeinträchtigungen über viele Wochen und Monate mit sich.

Seit einer Gesetzesänderung vom Mai 2013, die für Baumaßnahmen zur energetischen Sanierung gilt, müssen Mieter darüber hinaus für drei Monate auf Mietminderungen verzichten. Und auch an dieser Stelle zeigen sich gerade die Wohnungsbau-gesellschaften alles andere als kulant. Dabei ist es rechtlich mehr als umstritten, ob diese Einschränkung der Minderungsrechte bei Vollsanierungsmaßnahmen überhaupt berechtigt sind, denn sie führen gerade nicht nur zu einer energetischen Sanierung der Gebäude, sondern

verfolgen häufig einen Nachverdichtung durch Aufstockungen und beseitigen in allen Fällen Instandhaltungsrückstaus von vielen Jahrzehnten.

Solche Baumaßnahmen wurden allerdings vom Gesetzgeber nicht privilegiert. Nach dem Wortlaut des Gesetzes ist das Minderungsrecht für diese Arbeiten in den ersten drei Monaten nicht eingeschränkt, wird vielen betroffenen Mietern aber häufig rundweg abgelehnt.

Bereits im Vorfeld der Gesetzesänderung wurde kritisiert, dass es dem Vertragsrecht insgesamt völlig zuwiderlaufe, für einzelne Baumaßnahmen, die dazu führen, dass die Leistung des Vermieters nicht komplett erbracht wird, die Gegenleistung – nämlich die Mietzahlung – vom Ver-

tragspartner in voller Höhe zu leisten ist. Dies noch dadurch auf die Spitze zu treiben, dass Mieter, die von Grundsanierungen betroffen sind, deshalb drei Monate lang nicht die Miete mindern sollen, weil unter anderem auch Wärmedämmmaßnahmen durchgeführt werden, ist rechtlich nicht vertretbar.

Mieter sollten sich dies nicht gefallen lassen und sich entsprechend rechtlich beraten lassen. Betroffene Mieter sollten auch generell darauf achten, dass sie mit Beginn einer Baumaßnahme schriftlich dem Vermieter anzeigen, dass ihre Miete nur noch unter dem Vorbehalt einer Minderung ergehen werde. Nur so können auch rückwirkend Minderungsbeträge eingefordert werden. ■

Mitgliederversammlung

Die nächste Mitgliederversammlung des Mieterbundes Darmstadt wird am Freitag, den **26. Februar 2016**, im Justus-Liebig-Haus in Darmstadt stattfinden.

Nachdem im Jahr 2014 mit dem Karolinensaal im Staatsarchiv ein wunderbarer neuer Veranstaltungsort gefunden schien, ist dies bereits wieder null und nichtig. Angeblich entspreche es einer neuen Direktive des Landes Hessen, dass die Räume des Staatsarchivs für private Veranstaltungen nicht mehr genutzt werden können.

Um unserer treuen Besucherschaft die Anreise nicht unnötig zu verkomplizieren, haben wir uns deshalb entschlossen, den angestammten Versammlungsort im Justus-Liebig-Haus in Darmstadt wieder anzumieten.

Newsletter kostenlos abonnieren

■ Die Website des Mieterbundes Darmstadt (www.mieterbund-darmstadt.de) erfreut sich nach wie vor eines ungebrochen großen Zuspruchs, wie die aktuellen Zugriffszahlen zeigen. Der Verein versucht deshalb, Informationen für Sie auf seiner Internetseite immer so aktuell wie möglich zu halten.

Jetzt gibt es einen neuen Service, der noch aktueller und schneller über mietrechtliche Neuigkeiten, wohnungspoli-

tisch Interessantes und Brisantes sowie Vereinsinterna berichten soll: Melden Sie sich unbürokratisch und kostenfrei als Abonnent des neuen Newsletters an (auf der Homepage der Website links oben). Testen Sie unseren in unregelmäßigen Abständen erscheinenden Newsletter, und geben Sie uns gerne ein Feedback, wie Sie den neuen Newsletter finden. Wir freuen uns über Ihr Interesse an unserer Arbeit. ■

Strom abgestellt



■ Auch die Nassauische Heimstätte gehört zu den Wohnungsbaugesellschaften, die Mietern nicht nur Vollsanierungen im Bestand zumuten, sondern regelmäßig über Einschüchterungsversuche dazu beitragen, dass Mieter ihr Recht

auf Minderung während der Bauphase nicht oder nur unzureichend durchsetzen. So erging es kürzlich auch Mietern einer Liegenschaft der Nassauischen Heimstätte in der Berliner Allee, die massiv davon abgehalten werden sollten, ihr Minderungsrecht geltend zu machen, obwohl die Mieter über Monate hinweg in nicht akzeptablen Zuständen leben mussten. Dazu gehören auch, immer wieder von Mietern beklagt, nicht abgesprochene Einzelaktionen und insgesamt fehlende Kommunikation. Beim betreffenden Mieter der nebenstehend gezeigten Wohnung wurde beispielsweise ohne Hinweis der Strom abgestellt, so dass der gesamte Inhalt des Kühlschranks bereits aufgetaut war, als der Mieter seine Wohnung wieder betrat. ■

Mieterbund Darmstadt Region Südhessen e. V.,
Nieder-Ramstädter Str. 209, 64285 Darmstadt,
Tel. 0 61 51/49 79 90. Verantwortlich für den Inhalt der
Seiten 16-17: Margit Heilmann, Darmstadt