

# Mietpreisbremse in Hessen erneut verschoben

Bereits zum 1. Juni 2015 hatte der Deutsche Bundestag die sogenannte Mietpreisbremse verabschiedet. Sie stellt ein wichtiges Instrument zur Dämpfung explodierender Mieten in vielen Ballungsgebieten dar und wird vor allem in süd-hessischen Kommunen dringend erwartet.

Lediglich zehn Prozent über der Mietspiegelrente soll die Miete bei Neuvermietung einer Wohnung liegen dürfen. Ausgenommen sind nur der Neubau und grundsanierte Altbauwohnungen. Aufgabe der Bundesländer

ist es dabei, in Rechtsverordnungen zu bestimmen, in welchen Städten mit angespannter Wohnungsmarktsituation diese Mietpreisbremse greifen soll.

Während in vielen Bundesländern die Entwürfe für derartige Verordnungen bereits in den Schubladen lagen und pünktlich unmittelbar nach dem 1. Juni 2015 in Kraft treten konnten, nimmt sich die schwarz-grüne Landesregierung in Hessen, wie so oft in wohnungspolitischen Angelegenheiten, viel Zeit. Erneut wurde die für den 1. Oktober 2015 angekündigte Rechtsver-

ordnung verschoben. Jetzt will man sich bis zum Jahresende Zeit nehmen.

Stein des Anstoßes sind bereits im Vorfeld die Pläne der Landesregierung geworden, in vielen Städten Südhessens, darunter auch in Darmstadt, diese Mieten- deckelung nicht für das ganze Stadtgebiet einzuführen, sondern lediglich für einzelne, ausgewählte Stadtteile. Eine Situation, die sich beispielsweise im Darmstädter Mietspiegel so nicht wiederfinden lässt.

Weiterer Kritikpunkt: Lediglich 15 Kommunen sollte eine akute

Wohnungsknappheit attestiert werden, wohingegen bei der Senkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen von 20 auf 15 Prozent deutlich mehr Gemeinden ein erhöhter Wohnraumbedarf zugebilligt worden war.

Absolut unverständlich sind sowohl die Verzögerung wie auch die restriktive Handhabung der rechtlichen Möglichkeiten der Mietenbremse. Vor allem das Ballungsgebiet Rhein-Main wäre dringend auf eine sozialverträgliche Regulierung der Wohnungsmärkte angewiesen. Jeder weitere Monat, den die Landesregierung zaudernd verstreichen lässt, treibt die Mietenspirale weiter nach oben. Den unnötigen Zeitverlust werden die Mieterinnen und Mieter in Hessen mitbarer Münze finanzieren müssen. ■

# Makler in Darmstadt ignoriert neues Gesetz

Ein Bestandteil der sogenannten Mietpreisbremse zum 1. Juni 2015 war die grundlegende Änderung des Maklerrechts. Nach dem Bestellerprinzip müssen seither Vermieter, die einem Makler den Auftrag erteilt haben, einen Mieter für die Wohnung zu finden, die Maklercourtage selbst bezahlen. Eine Gesetzesänderung in den Paragraphen 2 Absatz 1a und 8 des Wohnungsvermittlungsgesetzes.

Diese Änderung scheint allerdings noch nicht bis zu allen Maklern durchgedrungen zu sein. So stellte die Firma IMMO- Inform aus Darmstadt im August einer jungen Frau für die Vermittlung einer Wohnung in Roßdorf einen Betrag von 580 Euro in Rechnung und forderte die Zahlung gleichzeitig mit der Unterzeichnung des Mietvertrages. Ein Schelm, wer Böses dabei denkt.

Notgedrungen zahlte die junge Mieterin und forderte über den Mieterbund die Rückzahlung der Summe. Obwohl es sich bei dem Verstoß zusätzlich gemäß Paragraph 8 des Wohnungsvermitt-

lungsgesetzes um eine Ordnungswidrigkeit handelt, die von den Behörden mit einem Bußgeld geahndet werden kann, zahlte der Makler nicht, sondern schrieb dreist zurück: „Wie Ihnen sicherlich bekannt, gilt in Wohnungsvermittlungsangelegenheiten das sogenannte Bestellerprinzip. Das heißt, wer den Makler bestellt, muss ihn auch bezahlen. Ihr Mitglied erkundigte sich telefonisch nach Mietwohnungen und beauftragte uns, ihr eine passende Wohnung zu besorgen. Daraufhin wurde Ihrer Mandantin die bekannte Wohnung in Roßdorf vermittelt.“

Tatsächlich hatte sich die Mieterin telefonisch nur nach einem Besichtigungstermin für eine bestimmte im Internet angebotene Wohnung erkundigt, der Vertragsabschluss erfolgte nach der Besichtigung der Wohnung dann in den Räumen von IMMO- Inform.

Grundsätzlich gilt: Mieter, die sich gezwungen sahen, eine Maklerrechnung zu begleichen, um eine Chance zur Anmietung

einer Wohnung zu bekommen, sollten sich nachträglich das Geld zurückholen. Nur dann, wenn der Mieter den Makler schriftlich beauftragt, von einem Vermieter einen Auftrag zur Vermittlung einer Wohnung einzuholen, kann der Mieter zur Zah-

lung der Maklerkosten verpflichtet werden, wenn es zum Mietvertragsabschluss gekommen ist.

Dies gilt natürlich nicht, wenn wie im Fall der Mieterin in Roßdorf, die Wohnung bereits vom Makler zur Vermietung angeboten war. ■

## Neues Meldegesetz in Kraft

Seit dem 1. November 2015 gilt ein bundesweit einheitliches Meldegesetz mit strengeren Regeln als bisher.

Wer künftig seine Wohnung wechselt, muss dies innerhalb von zwei Wochen bei der zuständigen Meldebehörde anzeigen. Hierfür ist eine Bescheinigung des neuen Wohnungsgebers, also des Vermieters, eines Verwandten oder einer Verwaltungsgesellschaft nötig. Auch diese Bescheinigung muss innerhalb von zwei Wochen nach dem Einzug erfolgen. Vermieter haben hierbei eine Mitwirkungspflicht. Das heißt, Mieter sind nicht dafür verantwortlich, wenn ihr neuer Vermieter sich weigert, seinen Pflichten nachzukommen.

Wer sich nicht an die neuen Regeln hält, muss mit einem Bußgeld rechnen. Mit dem neuen Melderecht sollen vor allem die sogenannten Scheinanmeldungen künftig verhindert werden.

Wer aus einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung oder ein Eigenheim zieht, kann die Bescheinigung als sogenannte Eigenklärung ausfüllen. Solange Mieter innerhalb Deutschlands umziehen, müssen sie lediglich eine Anmeldebescheinigung des neuen Vermieters veranlassen. Der alte Vermieter muss nicht mitwirken, weil ein Umzug innerhalb Deutschlands nicht abmeldepflichtig ist. Dies kommt lediglich dann in Betracht, wenn kein neuer Wohnsitz im Inland mehr bezogen wird.

# Modernisierung der Altbauten

Die Modernisierung der Altbauten in Darmstadt war auch im Jahr 2015 vor allem für die Mieter der Wohnungsbaugesellschaften in Darmstadt ein belastendes Thema. Viele Mieter haben wiederum den gesamten Sommer auf Baustellen gelebt, die hochsommerliche Hitzewelle hinter mit Plastikfolie verklebten Fenstern verbracht und die früh einsetzende Heizperiode ohne intakte Heizungsanlage begonnen.

Zu allen Unwirtlichkeiten, mit denen sich die betroffenen Mieter arrangieren mussten, kommen kleinliche Streitigkeiten über die Mietminderungen für die Zeit der Renovierungsphase und pausenlose Ärgernisse über nicht eingehaltene Termine, fehlende Informationen und schlecht koordinierte Bauarbeiten. Es gibt Wohnungsbaugesellschaften, bei denen schon fast standardmäßig Sanierungsmaßnahmen für den Monat Mai angekündigt dann aber erst im September begonnen werden. Die



Folge sind eindringendes Regenwasser und Wintereinbruch ohne montierte Heizkörper oder nicht funktionierende Heizungsanlagen, Baustopps wegen anhaltender Regen- oder Schneefälle.

Ebenso ärgerlich für die Bewohner wirkt sich die regelmäßig fehlende Überwachung der ausführenden Handwerksbetriebe aus, die oft zu kuriosen Ergebnissen führt. So etwa bei einem frisch sanierten Balkon in der

Goethestraße, dessen neu verlegte Fliesen derartig mit fest gebackenen Zementresten versaut wurden, dass er nur unter Zuhil-

fenahme einer Drahtbürste überhaupt noch mühsam zu säubern ist. Von den Bauausführenden fühlte sich hierzu allerdings niemand verpflichtet.

Auf dem Foto ist ein „frisch“ verlegter neuer Bodenbelag zu sehen, der eher den Eindruck hinterlässt, als habe ein Hund sein Geschäft an der Zimmerwand verrichtet. Auch hier mussten die Mieter mit Hilfe des Mietervereins mühsam erwirken, dass die Verfugung unter Berücksichtigung fachmännischer Grundsätze erneuert wird.

Wenn Sie als von Sanierung betroffene Mieter Ähnliches vorzuweisen haben, senden Sie dem Mieterbund Darmstadt gerne Ihre fotografisch festgehaltenen Auswüchse baulicher Handwerkskunst. ■

## Wilhelminenpassage Nächste Räumungsklage vor dem Aus

Über die massiven Versuche, die verbliebenen Mieter in der Wilhelminenpassage in Darmstadt zu vertreiben, hat der Mieterbund Darmstadt an dieser Stelle bereits mehrfach berichtet. Jetzt scheitert auch der nächste Räumungsprozess vor dem Amtsgericht Darmstadt, der mit dem Eigenbedarf des Vermieters Gülsen begründet worden war (siehe MieterZeitung Ausgabe 5/2015).

Bei Redaktionsschluss lag bereits ein Hinweisbeschluss des Amtsgerichts Darmstadt vor, in dem das Gericht ausführlich seine Bedenken hinsichtlich der Plausibilität der vorgetragenen Eigennutzungswünsche darlegte. Ein eher ungewöhnliches Vorgehen des zuständigen Rich-

ters, das zeigt, dass der Klage mit ihrer ursprünglichen Begründung keinerlei Aussicht auf Erfolg beschieden sein wird.

Auf den Vortrag der Rechtsanwältin des Mieterbundes, in dem Gebäude stünden von insgesamt 41 Wohnungen 24 leer, hatte der Prozessvertreter Gülzens lediglich kurz angebunden darauf hingewiesen, diese seien „entkernt und nicht bewohnbar“. Ein Umstand, den das Gericht als Folge einer Entscheidung des Klägers wertete, die deshalb nicht negativ für die beklagten Mieter gewertet werden dürfe, denn dies „würde das verfassungsrechtlich geschützte Besitzrecht des Mieters unangemessen beeinträchtigen“, so das Amtsgericht. Wie wahr! ■

## Mitgliederversammlung

Die nächste Mitgliederversammlung des Mieterbundes Darmstadt wird am Freitag, den **26. Februar 2016**, ab 15.00 Uhr im Justus-Liebig-Haus in Darmstadt stattfinden.

Nachdem im Jahr 2015 mit dem Karolinenaal im Staatsarchiv ein wunderbarer neuer Veranstaltungsort gefunden schien, ist dies für 2016 bereits wieder Makulatur. Nach neuester Direktive des Landes Hessen können die Räume des Staatsarchivs für private Veranstaltungen nicht mehr genutzt werden.

Um unserer treuen Besucherschaft die Anreise nicht unnötig zu verkomplizieren, haben wir uns deshalb entschlossen, den angestammten Versammlungsort im Justus-Liebig-Haus in Darmstadt kurzfristig wieder anzumieten. Wir hoffen, Sie besuchen uns auch an dieser weniger herausgeputzten Lokalität. Das Programm für die Veranstaltung finden Sie in unserer nächsten Ausgabe der MieterZeitung im Februar 2016.

*Alles Gute für das neue Jahr  
Ein ungewöhnliches Jahr neigt sich dem  
Ende zu und stimmt in vielerlei Hinsicht  
nachdenklich. Wir werden viel zu tun haben  
im Jahr 2016 mit der Verteidigung von  
Menschlichkeit, Freiheit, Solidarität und  
Respekt in unserer Gesellschaft. Dazu wün-  
schen wir Ihnen und uns viel Kraft und  
Engagement und eine nachdenkliche  
Erholungspause über die Weihnachts- und  
Neujahrstage.*