



Brigitte Lindscheid

Nach dem Sensationserfolg der Darmstädter Grünen bei den letzten Kommunalwahlen im Februar 2011 und der gleichzeitigen Direktwahl des ersten grünen Oberbürgermeisters der Stadt war es schon fast klar: Brigitte Lindscheid, langjährige Vorsitzende der Grü-

Brigitte Lindscheid übernimmt das Nachhaltigkeitsdezernat

nen-Fraktion im Stadtparlament, wechselt in den hauptamtlichen Magistrat der Stadt Darmstadt.

Vor allem das Beratungsteam des Mieterbundes Darmstadt verliert damit eine Persönlichkeit, die die Arbeit des Vereins in den letzten 20 Jahren entschieden mit geprägt hat.

Brigitte Lindscheid wurde 1991 als hauptamtliche Rechtsberaterin für den Verein eingestellt und stellte damit eines der vielen jungen Gesichter des Mieterbundes Darmstadt in dieser Zeit, die durch den Anfang der 90er Jahre stattfindenden Generationenwechsel dem Verein ein

neues, junges Gesicht gaben. Bereits 1995 wurde sie stellvertretende Geschäftsführerin und bekleidet seitdem auch ein Amt im Beirat des Vorstandes des Mieterbundes Darmstadt. Seit dem 9. Mai 1998 ist sie darüber hinaus Mitglied des Vorstandes des Landesverbandes Hessen und hat damit neben ihrer beruflichen Karriere als Rechtsberaterin im Mieterbund Darmstadt auch immer gleichzeitig wichtige Funktionen in den Wahlämtern der Mieterbewegung ausgeübt.

Der Mieterbund Darmstadt sieht den Weggang einer der Arbeit über zwei Jahrzehnte prä-

genden Mitarbeiterin mit einem weinenden und einem lachenden Auge: Er bedauert, eine engagierte Kollegin seines Rechtsberatungsteams zu verlieren, und freut sich gleichzeitig darüber, sie an einer entscheidenden Schaltstelle der kommunalen Politik zu wissen.

Brigitte Lindscheid hat am 21. Juni 2011 das sogenannte Nachhaltigkeitsdezernat der Stadt Darmstadt übernommen, in dem sie unter anderem auch für die Bau- und Planungspolitik der Stadt verantwortlich sein wird. Der Mieterbund wünscht ihr viel Glück und hofft auch weiterhin auf gute Zusammenarbeit. ■

Mieter weist Deutsche Annington in ihre Schranken

Fast zwei Jahre lang kämpfte Dieter R. aus der Rüdeshheimer Straße in Darmstadt gegen seinen Vermieter, die Deutsche Annington. Im Mai 2010, unter dem Druck einer bereits vor dem Amtsgericht Darmstadt erhobenen Klage, wurde die Ursache der nervtötenden Geräusche seiner Heizung im Schlafzimmer beseitigt. Es kehrte endlich wieder Ruhe ein im Schlafzimmer der Wohnung, allerdings nicht im Gerichtssaal des Amtsgerichts Darmstadt.

Bereits im November 2008 hatte Dieter R. seinen Vermieter, die mit rund 240.000 Wohnungen größte Vermietungsgesellschaft Deutschlands, schriftlich über den Mieterbund Darmstadt aufordern lassen, dafür zu sorgen, dass das Heulen und Pfeifen des Heizkörpers in seinem Schlafzimmer beseitigt werde. Tag und Nacht, selbst bei abgestelltem Zustand, sägte das Geräusch an den Nerven des Mieters. Nach

einigen mehr oder weniger lustlos dilettantischen Reparaturversuchen entschloss sich Herr R. Anfang 2010, in die Offensive zu gehen. Er verklagte die Deutsche Annington vor dem Amtsgericht Darmstadt – und setzte sich damit auf voller Linie durch.

Man glaubt es kaum: Noch während des laufenden Verfahrens wurde die Störungsursache, eine defekte Heizungspumpe, beseitigt. Damit glaubte sich die Annington aus der Affäre zu ziehen, sah die Sache für erledigt an. Damit begnügte sich der über Jahre im Stich gelassene Mieter allerdings längst nicht mehr. Er forderte rückwirkend eine Minderung für die erlittene Störung seiner Nachtruhe sowie die ihm entstandenen Kosten der Überprüfung der defekten Heizungspumpe und die ihm entstandenen Schreibkosten, die ihm als Mitglied des Mieterbundes Darmstadt durch die außergerichtlichen Aufforderungsschreiben entstanden waren.

Das Gericht gab dem Mieter in vollem Umfang Recht. In seinem Urteil vom 21. Dezember 2010 (Az: 303 C 11/10) billigte es dem Kläger rückwirkend eine 15-prozentige Minderung seiner Miete in der Zeit von Dezember 2008 bis Mai 2010 in Höhe von insgesamt 1178,17 Euro ebenso zu wie 80 Euro Überprüfungskosten und weitere 24 Euro Schreibkosten für außergerichtliche Mahnschreiben des Mieterbundes zu.

Allerdings hatte der Mieter auch im Vorfeld der Klage die Weichen vorbildlich für sich gestellt: Das Gericht konnte sich in einer Beweisaufnahme durch vier vom Mieter benannte Zeugen detailliert schildern lassen, welche Geräuschbelästigung von dem Heizkörper ausging. Ein Besucher des Mieters schilderte, wie er bereits nach der ersten Nacht dazu gezwungen war, in ein anderes Zimmer umzuziehen. Durch die vom Mieter angebotenen Zeugen konnte

sich das Gericht ein deutliches Bild davon machen, dass die Belästigung tatsächlich den von Herrn R. geschilderten Umständen entsprach.

Auch die Mietminderung konnte dem Mieter im Nachhinein als kleines Trostpflaster für den erlittenen Ärger nur deshalb zugesprochen werden, weil sich der Mieter in einem Schreiben im November 2008 eine Minderung der Miete um diesen Betrag ausdrücklich vorbehalten hatte.

Erfreulich auch für die Arbeit des Mieterbundes ist die Begründung des Gerichts für die Übernahme der Schreibkosten des Mieterbundes. Der Kläger habe darauf vertrauen dürfen, so das Gericht, dass der „Mieterverein Darmstadt und Umgebung e. V. – nicht zuletzt mit Blick auf die dort tätigen, juristisch geschulten und in Fragen des Mietrechts erfahrenen Mitarbeiter – seine Rechte gegenüber der Beklagten adäquat und sachkundig vertreten werde“. ■

Modernisierungskosten und kein Ende

Zwei aktuelle Entscheidungen aus dem Jahr 2011 des Bundesgerichtshofs (BGH) schränken die Rechte der Mieter bei Mieterhöhungen wegen Modernisierungsmaßnahmen weiter ein.

Am 2. März 2011 entschied der BGH (Az: VIII ZR 164/10), dass Mieterhöhungen auch auf Modernisierungsmaßnahmen gestützt werden können, die vorher nicht ordnungsgemäß schriftlich dem Mieter angekündigt worden waren. Das heißt, insbesondere Modernisierungsmaßnahmen, bei denen der Zutritt zur Wohnung des Mieters nicht notwendig ist, können zum Überraschungspaket für den Mieter werden. Im entschiedenen Fall wurde im Haus der Klägerin ein Aufzug eingebaut. Die Mieterin war weder vor Beginn der Baumaßnahme darüber informiert noch darauf hingewiesen worden, dass der Einbau über eine Mieterhöhung auf sie umgelegt würde.

Nach Abschluss der Bauarbeiten erhielt sie zu ihrer Überraschung eine auf den Einbau gestützte Mieterhöhung von immerhin 120 Euro monatlich, einem Drittel ihrer bisherigen Miete.

Zu Recht, wie der BGH jetzt entschied. Eine Mieterhöhung wegen Modernisierungsarbeiten sei nicht dadurch ausgeschlossen, dass den Arbeiten keine ordnungsgemäße schriftliche Ankündigung vorangegangen sei. Die Mieterin musste zahlen.

Eine weitere enttäuschende Entscheidung des BGH vom 30. März 2011 (Az: VIII ZR 173/10) beschäftigt sich mit der Frage, wer die Kosten für eine durch Modernisierung verursachte neue Tapezierung der Wohnung zu übernehmen habe. Der Vermieter hatte schriftlich

den Einbau von Wasserzählern mit nachfolgender Mieterhöhung angekündigt. Die Mieter hatten dem Vermieter darauf erläutert, die Maßnahme erst dulden zu wollen, wenn er einen Vorschuss für die hierdurch erforderlich werdende neue Tapezierung ihrer Küche zu zahlen bereit sei. Dieser Forderung kam der Vermieter nach, erklärte jedoch gleichzeitig, dass auch diese Kosten als umlagefähige

Modernisierungskosten zu werten seien und die nachfolgende Mieterhöhung erhöhten.

Auch dieser Forderung des Vermieters gab der Bundesgerichtshof nach. Die Kosten für notwendig gewordene Renovierungsarbeiten gehören zu den umlagefähigen Modernisierungskosten, selbst wenn die Renovierungsarbeiten wie im entschiedenen Fall vom Mieter selbst vorgenommen würden

und der Vermieter hierfür lediglich einen Aufwendungsersatz erstattet hatte.

Auch hier ist also künftig Vorsicht geboten. Besteht der Mieter darauf, dass der Vermieter die durch Modernisierungsmaßnahmen ruinierte Renovierung seiner Wohnung wiederherstellen lässt, muss er damit rechnen, dass die hierfür notwendigen Handwerkerkosten auf seine Miete umgelegt werden. ■

Telefonsprechstunde

Ihren Wünschen entsprechend hat der Mieterbund Darmstadt seine Telefonsprechstunde weiter ausgebaut. Die Beraterinnen stehen den Mitgliedern deshalb täglich von 11.00 bis 13.00 Uhr unter der Direktwahl 0 61 51/4 97 9-49 Uhr zur Verfügung.

Bitte beachten Sie: In der Regel erreichen Sie unter der Durchwahl gleichzeitig die Rechtsanwältinnen Margit Heilmann, Regina Kamm, Dr. Kyra Seidenberg und Anja Schnetz. Wenn Sie in einer laufenden Sache eine bestimmte Sachbearbeiterin sprechen möchten, werden Sie gerne weiter verbunden, sofern dies möglich ist. Befindet sich die gewünschte Beraterin bereits in einem Gespräch, ist ein Verbinden nicht möglich. Es wird aber gerne ein Rückruf für Sie eingestellt. Mehr kann der Verein für Sie telefonisch nicht tun. Sollte dies nicht ausreichen, vereinbaren Sie am besten einen persönlichen Beratungstermin nach Ihren Wünschen.

Bitte nutzen Sie die Beratungshotline ausschließlich, wenn Sie eine Rechtsauskunft benötigen. Wenn Sie einen Termin vereinbaren, nach einem Posteingang fragen oder allgemein etwas mitteilen möchten, nutzen Sie bitte ausschließlich die Telefonnummer 0 61 51/4 97 99-0. Die Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle stehen Ihnen von 8.00 bis 17.00 Uhr zur Verfügung und sind bemüht, alle Ihre Fragen zu klären. Sie erleichtern dem Verein dadurch erheblich die Arbeit.



Mieterbund
Darmstadt Region Südhessen e.V.

Wir machen uns stark
für Ihre Interessen!

Nieder-Ramstädter Str. 209
64285 Darmstadt

Telefon: 0 61 51/49 799-0
Telefax: 0 61 51/49 799-50

info@mieterbund-darmstadt.de
www.mieterbund-darmstadt.de