

# Sanierung nach Art der Köhler



Das „Köhler-Haus“ in der Erbacher Straße 2 in Darmstadt könnte ein schönes Haus am Rande der Innenstadt sein. Das ist offensichtlich jetzt auch den Eigentümern, der nicht ganz unbekanntes Hausverwaltung Köhler, aufgefallen. Nach jahrelangen Instandhaltungsrückstaus schien das Haus regelrecht zu verkommen. Die Wohnungen schimmelten großflächig, die Keller waren unbenutzbar. Nun wird seit Juli eine Grundsanierung des Gebäudes durchgeführt und die Mieter sind wiederum die Leidtragenden. Im Juli hatten die für Anfang Mai mit wenigen, dünnen Worten angekündigten Bauarbeiten endlich begonnen, und seither herrscht das völlige Chaos im

Haus. Bauarbeiter kommen und gehen, Arbeiten beginnen lärmintensiv am frühen Morgen und brechen nach zehn Minuten für Tage wieder ab. Wann wer mit welcher Arbeit beginnt, ist ein gut gehütetes Geheimnis. Die Bewohner baden die mangelnde Organisation und fehlende Koordination der Arbeiten aus. Das Leben ist für viele Mieter völlig aus den Fugen geraten. Ein Morgen auf der Köhler-Baustelle beginnt regelmäßig damit, dass anrückende Bauarbeiter Sturm klingeln, obwohl keine Arbeiten in den Wohnungen angekündigt sind. Eine Mieterin, am frühen Morgen vom Klingeln überrascht, sah sich nichts ahnend einem gänzlich unbekanntem Mann in ihrer Wohnung gegenüber. Ohne

Rücksprache mit den Mietern waren offensichtlich Nachschlüssel zu den Wohnungen an die Bauarbeiter ausgehändigt worden. Wer Zutritt zu den vermieteten Wohnungen hat, ist völlig ungeklärt. Überraschungen inbegriffen. Ansprechpartner für die Mieter fehlen, eine halbwegs funktionierende Bauleitung existiert nicht, die Hausverwaltung ist auch zu üblichen Bürozeiten nicht zu sprechen, der Hausmeister, anfangs unfreundlich bis beleidigend, ist jetzt telefonisch überhaupt nicht mehr zu erreichen. Besonders zynisch: Eine zunächst im Treppenhaus ausgehängte Servicenummer entpuppte sich als Anschluss eines Altenheimes. Die Mieter sind sich selbst überlassen. Wer bei Verwandten oder Freunden vorübergehend

unterschlüpfen konnte, ist der Unberechenbarkeit der lärmintensiven Bauarbeiten längst entflohen. Einige Mieter arbeiten nachts und müssen deshalb tagsüber etwas Ruhe finden. Wen kümmert's. Die Mieten allerdings werden von der Hausverwaltung Köhler nach wie vor in voller Höhe einkassiert. Seit Beginn der Bauarbeiten leben die Mieter in einem Provisorium. Vom ersten Tag an mussten in den Ein- und Zweizimmerwohnungen ohne Keller- und Abstellräume die Balkon- und Badmöbel geräumt werden. Dies allein sorgte schon für chaotische Wohnverhältnisse. Wann es weitergeht mit den Bauarbeiten, teilt den Mietern niemand mit. Wie lange sie noch dauern werden, ist unbekannt. Das Treppenhaus ist kaum pas-



sierbar. Bauschutt, Abfall, Müll sind ein Dauerzustand. Seit Wochen wird es nicht gereinigt. Die Fassade wurde sofort zu Beginn vollständig eingerüstet, wann die Fassadenarbeiten beginnen, geschweige denn beendet sind, ist nicht absehbar.

Die meisten Mieter sind mittlerweile zermüht von Lärm und Schmutz und vor allem von der Ungewissheit, wie lange sich das alles noch hinziehen wird. Unruhe macht sich breit, weil viele Bauarbeiten offensichtlich in wenig qualifizierter Weise durchgeführt werden. Offensichtlich nicht den Normen entsprechende Elektrikerarbeiten im Bad, fehlende FI-Schutzschalter vor Stromschlägen. Die Mieter sind beunruhigt, niemand ist ansprechbar, niemand gibt Auskunft, die Handwerker geben sich einsilbig oder genervt.

Nachdem ein Mieter Ende August die Behörden verständigt hatte, weil asbesthaltige Teile des Daches ohne Schutzvorkehrungen abgerissen und offen im Hof gelagert wurden, rückte die Polizei an. Die Lagerstelle im Hof wurde abgesperrt, die asbesthaltigen Teile müssen unter Vorsichtsmaßnahmen abtransportiert werden. Ein erster Erfolg.

Obwohl es in allen Wohnungen ein massives Schimmelproblem gibt, soll die Fassade offensichtlich nur gestrichen, nicht aber wärmedämmend werden. Kosmetik statt Instandsetzung. Gleichzeitig wurden in den Bädern Zwangsentlüftungen eingebaut, die 24 Stunden am Tag durchlaufen sollen. Schimmelbeseitigung à la Köhler?!

Die Mieter kämpfen seit September mit Unterstützung des Mieterbundes darum, endlich einen koordinierten Zeitplan mit einer detaillierten Beschreibung über den Fortgang der Bauarbeiten und deren geplanter Dauer zu erhalten. Die Mieten wurden gemindert.

Und natürlich müssen die Wohnungsschlüssel wieder ausgehändigt werden: Die Unverletzlichkeit der Wohnung gilt auch in Köhler-Häusern. ■

## Mietspiegel falsch angewendet

■ Nach wie vor wird der Darmstädter Mietspiegel, der ein vernünftiges Instrument in Mieterhöhungsfragen sein könnte, von Vermietern systematisch fehlerhaft angewendet. Insbesondere das Abschlagsmerkmal „nicht modernisierter Altbau“, das nach Tabelle 4 des Mietspiegels 2010 einen Abzug von 0,79 Euro pro Quadratmeter vorsieht, wird in den Mieterhöhungsschreiben vieler Vermieter geflissentlich „übersehen“. Das gilt vor allem auch bei den Wohnungsbaugesellschaften, die diesen Abschlag in der Regel erst nach Intervention des Mieters einräumen.

Mieter in Altbauwohnungen in der Baualterklasse bis 1968 ist dringend empfohlen, ihre Mieterhöhungen unter diesem Aspekt besonders zu überprüfen. Der Mietspiegel stellt zur Beurteilung der Frage, ob es sich um einen „nicht modernisierten Altbau“ nach Mietspiegel handelt, eine ganze Palette von Merkmalen zur Verfügung, die dies anzeigen. Sofern sich für die betreffende Wohnung vier Merkmale aus der Liste nach Tabelle 4 bejahen lassen, muss der Abschlag vorgenommen werden, die ortsübliche Miete reduziert

sich um 0,79 Euro pro Quadratmeter. Damit kann manche Mieterhöhung vollständig abgewehrt oder zumindest auf ein erträgliches Maß reduziert werden. Bei einer 70 Quadratmeter großen Wohnung handelt es sich immerhin um einen monatlichen Betrag von 55 Euro. Mietern in den betroffenen Baualterklassen ist also unbedingt zu empfehlen, ihre Mieterhöhung auch unter diesem Aspekt fachlich überprüfen zu lassen.

Es geht dabei insbesondere um Indizien wie ein nicht ausgebaute Dachboden, auf Putz verlaufender Rohre und Leitungen, egal ob verkleidet oder unverkleidet, Mindestanzahl von Steckdosen, fehlende Heizungen, einfachverglaste Fenster und viele weitere Merkmale einer Minderausstattung. Rat des Mieterbundes Darmstadt: Wenn Sie Mieter einer Altbauwohnung sind und dieser Abschlag nicht in der Mieterhöhung enthalten ist, lassen Sie Ihre Mieterhöhung unbedingt überprüfen. Es kann bares Geld wert sein. ■

### Rechtsberatungs-Hotline

Versehentlich haben wir eine falsche Telefonnummer in der letzten Ausgabe der Mieterzeitung für die Telefonsprechstunde angegeben. Richtig ist:

Telefonberatung für Mitglieder: Montags bis freitags von 11.00 bis 13.00 Uhr, Telefonnummer 0 61 51/4 97 99-49. Selbstverständlich können Sie bei jedem Anliegen stattdessen die Nummer der Geschäftsstelle verwenden: 0 61 51/4 97 99-0. Diese Telefonnummer ist von 8.00 bis 17.00 Uhr besetzt. Die Mitarbeiterinnen helfen Ihnen jederzeit gerne bei jeder Frage weiter.

„Aktiv in Darmstadt“

### 3. Tag der Vereine im Darmstadtium

Unter dem Motto „Aktiv in Darmstadt“ wird im Kongresshaus „Darmstadtium“ am 2. Oktober 2011 zum dritten Mal der sogenannte „Tag der Vereine“ durchgeführt. Den Vereinen der Region wird damit eine Plattform geboten, sich mit Arbeit und Engagement einem interessierten Publikum zu präsentieren. Diese Gelegenheit wird auch der Mieterbund Darmstadt in diesem Jahr wahrnehmen. Besuchen Sie unseren Stand.

## Darmstädter Seniorentage

■ Bereits Anfang September präsentierte sich der Mieterbund Darmstadt mit einem vielbeachteten Stand bei den 3. Darmstädter Seniorentagen.

Das Motto „Die Kunst des Älterwerdens“ lockte trotz herrlichen Spätsommerwetters Tausende von Besuchern in das Darmstadtium. ■



Kyra Seidenberg am Stand des Mieterbundes



Der neue Oberbürgermeister von Darmstadt, Jochen Partsch, gibt sich die Ehre

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