



■ Weiterhin ist das Schicksal der zunehmend verwaisten Wilhelminenpassage in Darmstadts Innenstadt ungewiss. Wie berichtet, versucht der Investor Dogan Gülsen, der den Gebäudekomplex für einen zweistelligen Millionenbetrag bereits 2010 übernommen hatte, die Mieter der Passage mit Druck aus ihren Läden und Wohnungen zu vertreiben. Das verfolgte Konzept bleibt weiter im Dunkeln. Doch die Vertreibung der Mieter wird fortgesetzt. Seit Jahren weichen immer mehr Nachbarn und Ladeninhaber dem massiven Druck. Die Verantwortlichen der Stadt Darmstadt haben sich bislang mit kei-

Boardinghouse in der Innenstadt geplant?

nem kritischen Wort zu dieser systematischen Vernichtung von bezahlbarem Wohnraum gemeldet. Das erbittert die um ihre Wohnungen kämpfenden Mieter zu Recht. Bereits in einem frühen Stadium hatte sich ein Mieter Hilfe suchend an den Oberbürgermeister der Stadt gewendet. Statt sich über die Vorgänge im Inneren der Wilhelminenpassage zu informieren, lobte dieser lediglich einseitig die beabsich-

tigten Wärmedämmmaßnahmen. Dabei hätte der Kontakt zu den Bürgern schnell deutlich gemacht, was sich tatsächlich an zweifelhaften Aktivitäten in und um die umstrittene Passage tut. Im Mai hat der Gestaltungsbeirat der Stadt Darmstadt, der die städtebaulichen und architektonischen Belange bei der Umgestaltung der Passage überwachen soll, zunehmend empört ein weiteres Mal den Plänen Gül-

sens für die äußere Gestaltung des Gebäudekomplexes eine Abfuhr erteilt. Es ist an der Zeit, dass sich die Stadt endlich auch um die skandalösen Vorgänge im Inneren einschaltet.

Offensichtlich sind 103 Wohnungen geplant, davon 88 Einzimmerapartments. Da stören die Mieter – das ist klar. Es braucht nicht viel Fantasie, um auf die Idee zu kommen, dass Gülsen vermutlich in der Wilhelminenpassage ein sogenanntes Boardinghouse plant. Dieser neue Wohntypus, gerne als „möbliertes Wohnen auf Zeit für Geschäftsleute“ bezeichnet, findet sich in den Metropolen wie Frankfurt immer häufiger. Frankfurter Boardinghouses werben gerne damit, sie „verkörpern ein neues Lebenskonzept für Wohnen und Arbeiten auf Zeit mitten in der Stadt“ und propagieren „Spitzenkräfte der Wirtschaft, Industrie, Technik oder Kultur aus dem In- und Ausland modern und zeitgemäß unterzubringen“.

Dahinter steckt die Idee, aus wenig Wohnfläche maximalen Profit herauszuschlagen. Für 25 bis 30 Quadratmeter Luxuswohnraum plus entsprechendem Service werden in Frankfurts Innenstadt Mieten zwischen 1.250 bis 1.500 Euro monatlich gefordert. Und gezahlt.

Nachdem das Amtsgericht Darmstadt die Klage gegen einen der Wohnungsmieter abgewiesen hat und kurz darauf die DCE Invest auch den letzten renommierten Gewerberaummieter der Passage gekündigt hat, bleibt im Moment nur das traurige Fazit: die Wilhelminenpassage ist auch fünf Jahre nach Übernahme durch Dogan Gülsen ein trauriger Schandfleck in der Innenstadt, und ein weitgehend planlos agierender Investor darf offenbar ungehindert bezahlbaren Wohnraum vernichten. ■

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

Tierhaltung in der Mietwohnung

■ Vielen Menschen ist es wichtig, ihr Leben mit einem Haustier zu teilen. Dies gilt längst nicht nur für Eltern, die sich den inständigen Bitten ihrer Kinder nach einem Haustier ergeben. Auch für viele ältere und allein lebende Menschen ist es wohltuend für die Seele, den Alltag mit einem Haustier zu teilen. In vielen Mietverträgen wird die Tierhaltung entweder ausgeschlossen oder unter einen sogenannten Erlaubnisvorbehalt des Vermieters gestellt. Der Streit, ob ein Haustier angeschafft werden darf, eskaliert oft, und die Drohung mit der Kündigung der

Wohnung steht schnell im Raum.

Generell sind Vertragsklauseln, die die Tierhaltung insgesamt oder auch generell die Hunde- und Katzenhaltung verbieten, unwirksam. Der Bundesgerichtshof (BGH) entscheidet regelmäßig, dass ein Mieter dann unangemessen durch derartige Klauseln benachteiligt wird, wenn auf seine individuellen Interessen und sein Bedürfnis, ein Tier zu halten, überhaupt keine Rücksicht genommen wird.

Kleintiere wie Hamster, Meerschweinchen, Wellensittiche etc. dürfen auch ohne die Zu-

stimmung des Vermieters gehalten werden. Dies gilt auch bei einem kompletten Ausschluss der Tierhaltung im Vertrag. Zum ständigen Streitfall wird nach wie vor die Haltung von Hunden und Katzen in der Mietwohnung. Dabei hat der BGH in mehreren Entscheidungen zuletzt mit Urteil vom 20. März 2013 (VIII ZR 168/12) deutlich gemacht, dass die Frage, ob ein Hund oder eine Katze in der Mietwohnung gehalten werden darf, generell eine Einzelfallentscheidung sei, egal was im Mietvertrag geregelt ist.

Denn, so das oberste Zivilgericht, ob eine Tierhaltung zum

vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung gehört, erfordert eine umfassende Abwägung der Interessen des Vermieters, des Mieters und weiterer Beteiligter im Einzelfall. Zu berücksichtigen ist dabei vor allem: Art, Größe, Verhalten und Anzahl der Tiere, Art, Größe, Zustand und Lage der Wohnung oder des Hauses, die persönlichen Lebensverhältnisse, wie zum Beispiel das Alter oder die familiäre Situation des Mieters, berechnete Interessen der Mitbewohner sowie Anzahl und Art anderer Tiere im Haus. Nur nach gewissenhafter Abwägung dieser Faktoren darf dem Mieter in wichtigen Einzelfällen die Haltung eines Hundes oder einer Katze verboten werden. ■

Sommerferien im Mieterbund

Hessische Sommerferien gibt es 2015 in der Zeit vom 27. Juli bis 4. September. In dieser Zeit steht Ihnen das gesamte Spektrum der Rechtsberatungsangebote des Mieterbundes Darmstadt in vollem Umfang zur Verfügung. Ab und zu kann es an der einen oder anderen Stelle zu längeren Wartezeiten kommen, denn auch die Angestellten sowie Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte der Geschäftsstelle mit schulpflichtigen Kindern starten in dieser Zeit in ihren verdienten Erholungsurlaub.

Der Verein bittet Sie bereits jetzt um Verständnis. Bitte kalkulieren Sie längere Wartezeiten ein, rechnen Sie damit, dass auch Ihre angestammten Rechtsberaterinnen und Rechtsberater in Urlaub sein können, und melden Sie sich in dringenden Fällen rechtzeitig auf der Geschäftsstelle. Der Verein wird auf jeden Fall eine Lösung finden.

Die Grillsaison hat begonnen

■ Die einen fürchten sich davor, die anderen freuen sich darauf: Die Grillsaison in deutschen Gärten und Balkonen hat begonnen und bringt vor allem dort, wo Menschen dicht aneinander leben, häufig Ärger zwischen den Nachbarn.

Es gibt weder ein Gesetz noch eine höchstrichterliche Entscheidung, die sich verbindlich mit dem Thema Grillen auseinandersetzt. Viele Streitigkeiten unter den Nachbarn führen jedoch zu ebenso vielen Urteilen der Instanzgerichte, anhand derer einige Verhaltensmaßregeln aufgestellt werden können. Generell ist es erlaubt, in Gärten und auf Balkonen zu grillen, solange dadurch keine Schäden verursacht und die Nachbarn nicht unzumutbar durch Rauchscha-

den belästigt werden. Dabei muss allerdings nicht nur auf die eigenen Wünsche, sondern auch auf die Belange des Nachbarn Rücksicht genommen werden. Das gilt sowohl für die Grillfans wie auch die Nichtgriller. Die Einstellung, ich zünde den Grill an, so oft mir danach ist, ist ebenso unangebracht wie das Beharren auf völliger Grillabstinenz der Nachbarn. Wie so oft ist Toleranz das Zauberwörtchen, mit dem nicht nur die eigenen, sondern auch die Belange des Nachbarn berücksichtigt werden müssen.

Grillen auf Balkonen ist natürlich erheblich störender für die Nachbarschaft als das Grillen in Gärten. Wegen der damit einhergehenden Geruchsbelästigung ist aus diesem Grund das Grillen mit Holzkohle nicht akzeptabel.

Es sollten nur Elektrogrills verwendet werden. Dies gilt nach Auffassung des Oberlandesgerichts Frankfurt auch in Wohnungseigentumsanlagen für Eigentümer. Aber auch hier müsse es individuell zeitliche und örtliche Einschränkungen geben.

Über die Häufigkeit des erlaubten Grillens gibt es unterschiedlichste Urteile, von zweimal im Monat (AG Westerstede, Az: 22 C 614/09) bis zu dreimal im Jahr (LG Stuttgart, NJW 1997, 37) lassen sich Urteile aus der gesamten Republik finden.

Letztlich bleibt nur zu empfehlen, die Grillsaison in vernünftigem Einvernehmen mit dem Nachbarn abzusprechen und sich selbst Regeln aufzustellen, die die Interessen aller Betroffenen weitestgehend berücksichtigen. ■

Unerlaubte Telefonwerbung

■ Schon seit einiger Zeit ist die Werbung am Telefon nicht erlaubt, und die neuen Vorschriften, die zu ihrer Bekämpfung erlassen wurden, sehen sogar höhere Bußgelder vor.

Dennoch warnen die Verbraucherzentralen davor, dass nach wie vor sowohl Telefon- und Internetdienstleister wie auch Banken, Versicherungen und Zeitschriftenverlage gezielt gegen diese Gesetze verstoßen und Verbraucher auch ohne deren Zustimmung unerlaubt zuhause anrufen.

Dabei ist Vorsicht geboten, denn die unerlaubten Telefonanrufe mögen zwar rechtswidrig sein. Lassen Sie sich anlässlich eines derartigen Telefonats allerdings zu einem mündlichen Vertragsabschluss überreden, ist dieser abgeschlossene Vertrag wirksam. Ein offensichtlich lohnenswertes Geschäft.

Wenn Sie mit unerwünschten Anrufen telefonisch überzogen werden, lassen Sie sich deshalb Name, Firma und Rufnummer des Anrufers nennen, und melden Sie diese unerlaubten Telefonanrufe bei Ihrer örtlichen Verbraucherzentrale oder direkt bei der Bundesnetzagentur unter rufnummernmissbrauch@bnetza.de. ■