

Mieter der Wilhelminenpassage wehren sich gegen Vertreibung

Bereits 2010 hat der Darmstädter Investor Dogan Gülsen die sogenannte Wilhelminenpassage (Ecke Hügelstraße/Wilhelminenstraße) zu einem gemutmaßten zweistelligen Millionenbetrag gekauft, mit der erklärten Absicht, den desolaten Gebäudekomplex zu sanieren und neu zu beleben. Von Jahr zu Jahr hat die Wilhelminenpassage seither einen zunehmend verlassenen Eindruck gemacht, von einer Wiederbelebung der ausgestorbenen Einkaufspassage keine Spur.

Die für die Vermietung und Verpachtung zuständige DCE INVEST GMBH & Co KG gehört zur sogenannten Gülsen-Gruppe, einem südhessischen Unternehmen, das unter anderem die Paketzustellung im Auftrag von United Parcel Service, kurz UPS, im gesamten südlichen Rhein-Main-Gebiet kontrolliert.

Nach der Übernahme des Gebäudekomplexes Wilhelminenpassage wurde über die ehrgeizigen Investitionspläne der neuen Eigentümer viel spekuliert. Das Wirtschaftliche liege für ihn nicht im Vordergrund, ließ sich Geschäftsführer Dogan Gülsen im April 2012 im Darmstädter Echo zitieren. Ihm schwebte ein Gesamtkonzept vor, das eine Bereicherung für die ganze Stadt sein sollte.

Davon ist bisher nichts zu bemerken. Der ohnehin vorhandene Leerstand wurde mit Übernahme der DCE INVEST noch verschärft und offensichtlich systematisch vorangetrieben. Das Unternehmen klagt über Millionen Verluste – wen wundert es.

Mit der Vertreibung der Wohnungsmieter in den oberen Geschossen der Passage hat die Eigentümerin im August 2013 massiv begonnen. Zu diesem Zeitpunkt erhielten die Mieter zu-

nächst eine schriftliche Mitteilung, dass eine Modernisierung des Gebäudekomplexes bevorstehe. Mitte September wurde den Mietern ein Gespräch über die weiteren Planungen angeboten. Ende September erhielten sie die schriftliche Kündigung ihrer Wohnungen.

Begründet wurden die Kündigungen mit der notwendigen Sanierung des Gebäudes und der wortreich erläuterten schlechten Einnahmesituation, die zu einer Unterdeckung der monatlichen Instandhaltungs- und Finanzierungskosten geführt habe. Ein Argument, das schon fast nachvollziehbar ist, angesichts des jahrelang systematisch vorangetriebenen Leerstandes von Wohnungen und Gewerberäumen.

Der Druck auf die verbliebenen Mieter wurde planmäßig weiter erhöht. Zeitgleich mit den Kündigungen im September wurde ihnen das „großzügige“ Angebot gemacht, die DCE INVEST würde die Umzugskosten übernehmen, sofern eine Räumung bis Ende 2013 erfolge. Ganz plötzlich hatte man es eilig. Und um den Mietern die Entscheidung für den Auszug zu erleichtern, wurde wiederum zeitgleich die Miete auf acht Euro pro Quadratmeter erhöht.

Viele Mieter erlagen in den darauffolgenden Monaten dem Druck, der auf ihnen lastete, und verließen ihre Wohnungen. Mit den verbliebenen Mietern entspann sich eine erbitterte Auseinandersetzung über die Frage der korrekten Berechnung der Miethöhe.

Im April 2014 legten die vom Mieterverein vertretenen Mieter Widerspruch gegen die Kündigung ein. Der Leerstand im Gebäudekomplex wurde zwischenzeitlich von der DCE systematisch weiter betrieben, von Moderni-

sierungsarbeiten nach wie vor keine Spur.

Im Mai 2014 wurde den Mietern eine fristlose Kündigung wegen angeblich gewerblicher Nutzung der Wohnung zugestellt. Mit Schreiben vom 7. Juli 2014 wurde unverblümt nicht nur mit einer Räumungsklage, sondern darüber hinaus auch mit einer Klage auf Schadensersatz gedroht. Die in der Kündigung von September 2013 noch angebotene Einsichtnahme in die angeblichen Baupläne, die die Mieter im Juni 2014 in Anspruch nehmen wollten, wurde abgelehnt. Es bestehe kein Rechtsanspruch. Die Gangart hat sich erheblich verschärft. Welche Pläne tatsächlich von der DCE INVEST verfolgt werden und weshalb für die langjährigen Mieter in diesen Plänen kein Platz mehr ist, ist nach wie vor ungeklärt. Es bleibt die naheliegende Vermutung, dass das Gebäude doch nur als Spekulation-

sonobjekt erworben wurde und der momentane rasante Anstieg der Mieten in den teuren Innenstadtlagen mit ihrem hohen Vermietungspotenzial den Eigentümern jetzt, nach vier Jahren, lohenswert erscheint.

Die Stadt Darmstadt hat sich, von den verzweifelten Mietern um Hilfe gebeten, lediglich auf einige bürokratische Floskeln zurückgezogen und die beabsichtigten energetischen Sanierungen gelobt. Dass sich unter dem Deckmäntelchen „Wärmedämmung“ vermutlich in Wahrheit eine geplante Luxussanierung der Wohnungen verbirgt, wollte man bei der Stadt nicht erkennen, obwohl sich in der Kündigung der DCE der bemerkenswerte Satz findet, der Wohnwert der Wohnungen werde durch den Einbau besonders hochwertiger Materialien gesteigert, was insbesondere wegen der begehrten Wohnlage zu einer deutlich höheren Miete führen werde. Zumindest bei der DCE weiß man also, worum es geht.

Die wenigen verbliebenen Mieter wollen um ihr Recht notfalls vor Gericht kämpfen. ■



Die Rechtsberaterinnen des Mieterbundes Darmstadt (v. l.): Sarah Gellermann, Margit Heilmann, Regina Kamm, Dr. Kyra Seidenberg und Anja Schnetz

Änderung der Hotline-Sprechzeiten

Die Rechtsberaterinnen des Mieterbundes Darmstadt stehen Ihnen ab sofort Montag, Dienstag, Donnerstag und Freitag in der Zeit von 11.00 bis 13.00 Uhr unter der Durchwahlnummer 0 61 51/4 97 99-49 für telefonische Kurzauskünfte zur Verfügung. Die Telefonsprechstunde am Mittwoch entfällt künftig.

Sommerferien im Mieterbund

Ungewöhnlich spät starten die hessischen Sommerferien im Jahr 2014 erst zum 28. Juli. Die Geschäftsstelle des Mieterbundes Darmstadt hat auch in dieser Zeit durchgehend geöffnet, und die Rechtsberater stehen Ihnen persönlich, in der Telefonsprechstunde und per E-Mail zur Verfügung. Aber auch die Rechtsberater und Verwaltungsangestellten sind verstärkt in dieser Zeit im Jahresurlaub. Der Verein bittet Sie deshalb um Verständnis, wenn sich dadurch Wartezeiten ergeben sollten.

In dringenden Fällen wenden Sie sich bitte immer unter der Telefonnummer 0 61 51/4 97 99-0 an die Geschäftsstelle. Dort wird man sich um Ihr Anliegen bemühen und die schnellstmögliche Lösung suchen.

Neuer Mietspiegel für Darmstadt

Darmstadt hat einen neuen Mietspiegel 2014, der in den nächsten beiden Jahren die Grundlage für Mieterhöhungen bei freifinanzierten Wohnungen legen wird. Er gibt die sogenannte ortsübliche Vergleichsmiete in Darmstadt wieder, die in einer wissenschaftlichen Erhebung des Instituts für Wohnen und Umwelt in Darmstadt aus den Mietabschlüssen der letzten vier Jahre ermittelt worden ist.

Die Mietsteigerungsraten seit Erhebung des letzten Mietspiegels von 2008 sind beträchtlich. Sie betragen 24,2 Prozent im Durchschnitt, der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Wohnungen in Darmstadt steigt damit auf 8,19 Euro.

Einen Link zum Darmstädter Mietspiegel finden Sie auf der Internetseite www.mieterbund-darmstadt.de, oder wenden Sie sich gerne an die Geschäftsstelle des Mietervereins.

Große Irrtümer im Mietrecht

Sie kommen auch im Alltag der Rechtsberatung des Mieterbundes regelmäßig vor: die scheinbar unvermeidlichen Irrtümer, wie ein bestimmtes mietrechtliches Problem zu lösen ist. Der Mieterbund Darmstadt stellt Ihnen seine Hitliste der größten Irrtümer auf Mieterseite vor.

● Drei Nachmieter

Frau Alberts aus Münster hat ihre Wohnung mit dreimonatiger Frist gekündigt, möchte sie aber bereits nach einem Monat weitervermietet wissen. „Wenn ich meinem Vermieter einfach drei Nachmieter benenne, kann ich die Mietzahlungen einstellen.“

Einer der häufigsten Sätze, der auch in 25 Jahren Beratungsalltag regelmäßig zu hören ist, obwohl schon seit den alten Römern gilt: „Verträge sind zu halten.“ Ist der Vermieter nicht bereit, einen Nachmieter überhaupt zu akzeptieren, muss die Kündigungsfrist eingehalten werden.

● Neues Renovierungsgesetz

Herr Rühle aus Darmstadt ist der Meinung, er müsse seine Wohnung sowieso nicht bei Auszug renovieren, weil das Gesetz inzwischen geändert worden sei.

Richtig ist, dass in vielen, vor allem älteren Mietverträgen unwirksame Renovierungsklauseln stehen. Es kommt aber in jedem einzelnen Mietverhältnis immer auf die jeweilige Renovierungsklausel des Vertrages an. Wichtig ist immer der genaue Wortlaut der Klausel. Oft entscheidet ein einziges Wörtchen, ob eine Auszugsrenovierung geschuldet ist oder nicht. Denn: Nicht das Gesetz wurde geändert, sondern der Bundesgerichtshof in Karlsruhe muss ständig vorgelegte Renovierungsklauseln auf ihre Wirksamkeit überprüfen.

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



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