

Leben auf der Großbaustelle

Sanierungsobjekt Goethestraße



So viel Verständnis wie die Mieter der Goethestraße in der Regel für die höflich und freundlich auftretenden Bauarbeiter haben, so viel Kritik gibt es am mangelnden Informationsfluss und an der Koordination der Bauarbeiten durch die Bauleitung. Für Mieterfragen zuständige Ansprechpartner, die grundsätzlich im Baubüro nur einmal pro Woche in den Vormittagsstunden zu erreichen sind, ständig verschobene oder nicht eingehaltene Termine, berufstätige Mieter scheinen in der Kalkulation nicht vorzukommen, was die Belastungen für die Mieter vollends zur Nervenprobe werden lässt.

Für die meisten Mieter stand der Umbau ihrer eigenen Wohnungen Anfang Oktober noch bevor. Die Ungewissheit, wann die eigene Wohnung betroffen sein wird, ob erst vor kurzem mit Genehmigung selbst eingebaute Bäder, die modernstem Standard entsprechen, wieder herausgerissen werden, wo man in einer völlig entkernten Wohnung eigentlich leben soll, machen auch den



Mietern, die den Umbau prinzipiell befürworten, das Leben zur Tortur.

Eine Mieterin musste mit ihrem Sohn von heute auf morgen aus ihrer Wohnung in ein Ersatzquartier flüchten, weil die ursprüngliche Ankündigung, die erst vor Einzug 2012 komplett sanierte Wohnung werde lediglich vom Keller an die neue Infrastruktur angeschlossen, für die Mieterin völlig überraschend geändert wurde. Dabei wurde sie im Unklaren gelassen, wann ihre Wohnung wieder bezogen werden kann, wer die Kosten für das Ersatzquartier zahlen würde und so weiter. ■

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 vertrauen auf Ihr Verständnis“

Nassauische Heimstätte lässt Mieterin im Stich

Nicht zum ersten Mal klemmte eine der Zimmertüren in der Wohnung von Frau T. aus Babenhausen. Leider steckte dieses Mal aber der Sohn der Familie im Bad fest. Das Schloss der maroden Zimmertür hatte sich zwar verschließen lassen, trotz aller Bemühungen ließ es sich allerdings nicht mehr öffnen.

Die Nassauische Heimstätte, Vermieterin von Frau T., hat für derartige Fälle ein sogenanntes „Mieter-TÜV-Verfahren“ entwickelt. Die Mieter dürfen sich jetzt selbst telefonisch an die zuständigen Handwerker wenden, wenn eine Reparatur in der Wohnung anfällt.

Der von Frau T. telefonisch um Hilfe gebetene Handwerker aus Offenbach teilte der aufgeregten Frau allerdings lapidar mit, er könne erst in circa einer Woche erscheinen, um sich des Problems anzunehmen.

Was also tun? Frau T. erwo-

kurz, ihrem eingeschlossenen Sohn eine Woche lang tröstend vor der Badezimmertür beizustehen und sich darauf zu verlassen, dass das Kind widerstandsfähig genug sei, eine Hungerwoche zu überstehen, entschloss sich dann aber doch recht schnell zum Handeln. Kurzerhand brach sie das klemmende Schloss des Bades selbst auf.

Es ist nicht bekannt, wie lange Frau T. brauchte, um die Entscheidung zu treffen, ihren Sohn selbst zu befreien. Der Streit mit der Nassauischen Heimstätte um die Frage, wer die Kosten der Befreiungsaktion zu tragen hat, dauert jedoch bereits fast ein Jahr.

„Alle Türen waren bei der Wohnungsübergabe in vertragsgemäßen und einwandfreiem Zustand, so dass wir davon ausgehen müssen, dass die Badezimmertür durch unsachgemäße Handhabung beschädigt wurde“ und „Wir vertrauen auf Ihr Ver-

ständnis“, führte das „Servicecenter“ der Nassauischen Heimstätte Ende September nach bereits achtmonatiger Korrespondenz aus.

Verständnis hat Frau T. allerdings schon längst nicht mehr, und nicht nur der rechtskundige Leser wundert sich über derartige Ausführungen sehr. Als Ende die Pflicht eines Vermieters zur Instandhaltung der vermieteten Wohnung mit dem Tag der Übergabe an den Mieter. Wenn Frau T. das Schloss der Tür selbst beschädige, habe sie auch selbst die Kosten zu tragen. Die Welt kann so einfach sein.

Aber auch mit der Übernahme der Sache durch das „Kompetenzcenter Recht“ der Nassauischen Heimstätte wendete sich das Blatt keineswegs zugunsten der Mieterin und des geltenden Rechts. Die Mieterin hätte ja ebenfalls über den Mieter-TÜV einen Notschlüsseldienst anrufen können, dieser

hätte die Badezimmertür beschädigungsfrei öffnen können. Die Reparaturkosten der von der Mieterin vorsätzlich beschädigten Tür übernehme man jedenfalls nicht.

Früher (man wagt es kaum noch zu sagen), vor den Zeiten von Mieter-TÜV und Servicecentern, gab es sogenannte Hausmeister in den Liegenschaften. Man gehe positiv davon aus, dass der aufgeregten Frau, der richtige Handwerker empfohlen oder sogar das Kind befreit worden wäre. Aber man setzt bei der Nassauischen Heimstätte lieber auf Mieter-TÜV und Kompetenzcenter.

Noch ist nicht entschieden, ob sich Frau T. die Kosten für die reparierte Badezimmertür gerichtlich zurückholen muss. Wahrscheinlich wird sie beim nächsten Mal doch ernsthafter in Erwägung ziehen, ihren Sohn hinter der verschlossenen Tür hungern zu lassen. ■

Manches dauert etwas länger

Senkung der Kappungsgrenze in Hessen

Lange genug mussten die hessischen Mieter warten, bis sich die grün-schwarze Landesregierung endlich entschließen konnte, die sogenannte Kappungsgrenze auf 15 Prozent zu senken.

Die Kappungsgrenze soll sicherstellen, dass bei Mieterhöhungen zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete (in Darmstadt die Mietspiegelmietete) soziale Härten vermieden werden. Deshalb waren Mieterhöhungen bisher begrenzt auf höchstens 20 Prozent innerhalb von drei Jahren, wenn die bisherige Miete sehr weit von der Mietspiegelmietete entfernt liegt. Diese Schutzgrenze für Mieter wurde jetzt bei 15 Prozent gezogen.

Seit 18. Oktober 2014 ist die Verordnung endlich in Kraft. Seither darf die Miete für Wohnungen in Darmstadt, Bensheim, Gernsheim, Dietzenbach, Dreieich, Mörfelden-Walldorf und Weiterstadt, um die Gemeinden unseres Einzugsbereiches zu nennen, höchstens um 15 Prozent innerhalb von drei Jahren steigen.

Vor allem die Darmstädter Mieter, die seit Verabschiedung des neuen Darmstädter Mietspiegels im Sommer 2014 unter einem deutlichen Mietenanstieg leiden, hätten sich gewünscht, dass die Verantwortlichen in der hessischen Landesregierung deutlich schneller reagiert hätten. Immerhin hatte die Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches bereits im Mai 2013 den Weg für die Länder freigemacht, in Gemeinden mit erhöhtem Wohnungsbedarf preiskorrigierend einzugreifen.

Das zögerliche Vorgehen hat viele Darmstädter Mieter unnötig be-

lastet, weil für sie die neue Regelung viel zu spät kam. Großvermieter wie die Deutsche Annington beispielsweise verschickten Mieterhöhungen bereits ab August 2014 wie am Fließband. Für viele der Mieter ehemals preisgebundener Wohnungen hätte die Senkung der Kappungsgrenze Monat für Monat bares Geld bedeutet, denn die Mieterhöhungen, allesamt wirksam ab dem 1. Oktober, wurden in vielen Fällen über die Höchstgrenze von 20 Prozent abgewickelt. Auch ein Appell des Mieterbundes Darmstadt, diesen Mietern entgegenzukommen und die ab 18. Oktober geltende neue Rechtsverordnung bereits anzuwenden, fruchtete nichts.

Grundsätzlich hat die Senkung der Kappungsgrenze in Hessen nichts mit dem Gesetzespaket, das unter dem Stichwort Mietpreisbremse in Berlin verabschiedet wurde, zu tun. Während sich die Senkung der Kappungsgrenze nur bei Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen auswirkt, soll mit der Mietpreisbremse erstmals eine Deckelung der Neuvermietungsrenten durchgesetzt werden. Der Adressatenkreis ist also ein ganz anderer.

Unser Rat: Informieren Sie sich bei jeder Art von Mieterhöhung immer aktuell bei Ihrem Mieterbund Darmstadt, ob Sie der Mieterhöhung zustimmen müssen oder nicht. Das Gesetz räumt Ihnen hierfür grundsätzlich eine Frist von zwei Monaten ein, die Sie auch zu Ihrer Information nutzen sollten. Denn auch bei Mieterhöhungen gilt: erst prüfen, dann zahlen! Wer erst hinterher schlauer ist, hat oft das Nachsehen.