

Neuer Mietspiegel für Darmstadt

Kaum haben sich die Wogen um die Auslegung des Mietspiegels 2008 weitgehend geglättet, mussten die Werte den gesetzlichen Vorgaben entsprechend bereits den neuen statistischen Werten angepasst werden.

Alle zwei Jahre, so sieht es das Bürgerliche Gesetzbuch vor, müssen die empirisch erhobenen Mietspiegelwerte den tatsächlichen Marktrealitäten angepasst werden. Nur so erhält das Tabellenwerk seinen erheblichen Beweiswert in gerichtlichen Auseinandersetzungen um die Miethöhe. Einmal darf in diesem Verfahren ein vorhandener Mietspiegel über den sogenannten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland fortgeschrieben werden. Der Preisindex wird vom Statistischen Bundesamt ermittelt und wies im betreffenden Zeitraum von August 2007 (dem Bezugsmonat des Mietspiegels 2008) bis Februar 2010 eine prozentuale Erhöhung von 3,26 Prozent auf. Dementsprechend mussten die Werte des Mietspiegels 2008 nach oben zum Mietspiegel 2010 korrigiert werden.

Viel Aufregung gibt es nach wie vor allerdings um die Auslegung des Zuschlagsmerkmals „Rad-



Das ist weder eine „Rampe“ noch eine „Treppe“ im Sinne des Mietspiegels

abstellplatz“. Mit 0,53 Euro pro Quadratmeter macht sich dieses Ausstattungsmerkmal bei Mieterhöhungen künftig bemerkbar. Entsprechend umstritten ist die Auslegung zwischen den Eigentümern Darmstadts, allen voran der Bauverein AG, und den Mietern.

Klargestellt wurde nochmals vom ermittelnden Institut Wohnen und Umwelt in Darmstadt sowie auch von der Herausgeberin des Mietspiegels, der Stadt Darmstadt, dass dieser teure Radabstellplatz nach dem Mietspiegel an erhebliche Anforderungen geknüpft ist. Sie

sind in den textlichen Erläuterungen erfasst und müssen alle gegeben sein. Fehlt auch nur ein Merkmal – und dass dürfte bei Altbauwohnungen generell der Fall sein! –, darf der Zuschlag bei einer Mieterhöhung nicht erhoben werden.

Hauptankapfel bleibt bei den Auseinandersetzungen der Zugang zu dem Radabstellplatz. Er darf nach Mietspiegeldefinition nur ebenerdig, über eine Rampe (ohne Treppe) oder maximal drei Treppenstufen erfolgen. Damit scheidet alle Radkeller aus, deren Zugang über mehr als drei Treppenstufen verläuft, un-

abhängig von der Frage, ob sich am Rand eine schmale Steighilfe befindet. Es handelt sich in allen diesen Fällen jedenfalls nicht um einen Radkeller nach Mietspiegel. Ein Zuschlag zur Miete ist in allen Fällen nicht berechtigt.

Fragen Sie unbedingt, bevor Sie Ihre Zustimmung erklären, im Zweifel Ihre Rechtsberater des Mieterbundes Darmstadt. Bei einer 80 Quadratmeter großen Wohnung erhöht sich Ihre Miete allein um 42 Euro monatlich wegen dieses Radabstellplatzes. Sie sollten deshalb niemals ungeprüft eine Mieterhöhung akzeptieren, die dieses Merkmal enthält. ■

Gagfah-Mieter sollen überrumpelt werden

Seit einiger Zeit ist zu beobachten, dass die Gagfah bei angeblichen Miet- oder Betriebskostenrückständen ein Rechtsanwaltsbüro Curant aus Berlin einschaltet, das unter Umgehung des Mieterbundes, die Mieter direkt anschreibt und erheblich unter Druck setzt. Auf Vorkorrespondenz wird niemals Bezug genommen, inhaltliche Stellungnahmen – von Gagfah-Mietern häufig über Monate hinweg angefordert – werden nicht gegeben. Die Schreiben ähneln inhaltsleeren Textbausteinen und fordern zur Krönung des Ganzen die Begleichung der Rechtsanwaltsgebühren.

Mieter sollten niemals ohne Rücksprache mit ihrem Rechtsberater aus Angst zahlen. Insbesondere, wenn vorher der Mieterbund mit der Gagfah korrespondiert hat, handelt es sich durchweg um einen plumpen Einschüchterungsversuch. Nehmen Sie zunächst Kontakt zu Ihrem Mieterbund auf, um zu klären, ob die Drohungen wirklich ernst zu nehmen sind. ■

Betrügerische Zahlungsaufforderungen in Umlauf

Als hätten die Mieter der Deutschen Annington nicht schon genug Probleme mit ihrem Vermieter, sind jetzt bei Mietern der Parkstraße in Darmstadt überdies betrügerische Zahlungsaufforderungen aufgetaucht. Auf täuschend echt kopierten Briefköpfen der Annington wurden die Mieter aufgefordert, ihre Miete auf ein bestimmtes Konto bei der Noris Bank einzuzahlen. Die Annington hat in der Zwischenzeit Strafanzeige erstattet.

Die Staatsanwaltschaft Darmstadt ermittelt bereits.

Die im April aufgetauchten Schreiben enthielten die Aufforderung, die Miete für den Monat Mai auf ein anderes Konto zu überweisen.

Die Schreiben wirken oberflächlich betrachtet wie Schreiben der Annington, tragen allerdings keine Unterschrift. Meist fehlt in der Anschrift der Vorname des Mieters. Die Namen wurden offenbar von den Briefkästen abgelesen.

Mieter sollten keinesfalls ungeprüft ihre Miete auf ein anderes Konto überweisen. Sie laufen sonst Gefahr, dass die Annington die Miete – zu Recht – nochmals anfordert und die Fehlüberweisung als Schaden beim Mieter bleibt. Lassen Sie derartige Schreiben immer beim Mieterbund überprüfen. Über die zentrale Service-Nummer der Deutschen Annington werden Sie ja bekanntlich wenig Glück haben: Einen Sachbearbeiter erreichen Sie jedenfalls dort nicht. ■



Zusätzliche Telefonsprechstunden

Der Trend, den Kontakt zu den Rechtsberaterinnen und Rechtsberatern des Mieterbundes Darmstadt telefonisch zu suchen, nimmt ungebrochen zu. Der Verein hat deshalb nochmals seine tägliche Telefonsprechstunde ausgedehnt.

Sie erreichen die vier angestellten Rechtsanwältinnen täglich zwischen 12.00 und 13.00 Uhr unter der Rufnummer 0 61 51/4 97 99-49. Zusätzlich erreichen Sie in der Zeit von 11.00 bis 12.00 Uhr montags Regina Kamm und Margit Heilmann, dienstags Regina Kamm und Dr. Kyra Seidenberg, donnerstags Brigitte Lindscheid und Margit Heilmann sowie freitags Brigitte Lindscheid und Dr. Kyra Seidenberg.

In dringenden Fällen rufen Sie die Rechtsberaterinnen auch gerne außerhalb der Sprechzeiten zurück. Wenden Sie sich bitte an die Geschäftsstelle.

Gerne können Sie auch alle Rechtsberaterinnen direkt über ihre E-Mail-Anschriften erreichen:

- heilmann@mieterbund-darmstadt.de
- lindscheid@mieterbund-darmstadt.de
- kamm@mieterbund-darmstadt.de
- seidenberg@mieterbund-darmstadt.de

Der Verein macht darauf aufmerksam, dass die Telefonsprechstunde ein Service-Angebot für seine Mitglieder ist. Sie kann, wie alle seine Dienstleistungen, sofort in Anspruch genommen werden, nachdem Sie Mitglied geworden sind. Melden Sie sich am besten heute noch über das Online-Formular oder telefonisch (0 61 51/4 97 99-0) an. Die Rechtsberatung steht Ihnen dann unmittelbar zur Verfügung.

Ferienzeit beim Mieterbund Darmstadt

Die hessischen Sommerferien 2010 beginnen am 4. Juli und enden am 16. August. Da auch in dieser Zeit die Angestellten mit schulpflichtigen Kindern des Mieterbundes Darmstadt ihren verdienten Jahresurlaub antreten möchten, könnte es zu Engpässen in der Beratung kommen. Der Verein bittet, dies bereits jetzt zu entschuldigen. Er ist bemüht, über Vertretungen seinen gewohnten Service aufrechtzuerhalten. Er bittet Sie aber jetzt schon um Verständnis dafür, wenn Sie in dieser Zeit einige Tage auf Ihren Beratungstermin warten müssen. Insbesondere kann der Verein seine Telefonsprechstunde in dieser Zeit nur mit geringeren Kapazitäten anbieten. Auch in dieser Zeit stehen Ihnen die Beraterinnen und Berater täglich zur Verfügung.

In Notfällen wenden Sie sich bitte immer direkt an die Geschäftsstelle (Telefon 0 61 51/4 97 99-0). Die Mitarbeiterinnen sind darum bemüht, Ihnen zu helfen.



Mieterbund
Darmstadt Region Südhessen e.V.

Wir machen uns stark
für Ihre Interessen!



Nieder-Hamstädter 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

„Wer den Schaden hat, spottet jeder Beschreibung“

Frau V., Mieterin der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Hessen, kurz GWH, hatte im Februar 2010 ein Erlebnis, das klaustrophobisch veranlagte Menschen düster stimmt: Sie war mit dem Aufzug in ihrem Wohnhaus in der Gruberstraße in Darmstadt stecken geblieben und konnte erst nach schreckensreichen Stunden durch die Hilfe der herbeigerufenen Feuerwehr befreit werden.

Die für das Funktionieren der Aufzüge verantwortliche Vermieterin GWH entschuldigte sich allerdings nicht etwa bei der Mieterin schriftlich, sondern Frau V. fand stattdessen Anfang März die Aufforderung der GWH in ihrem Briefkasten, die Kosten des Feuerwehreinsatzes in Höhe von 183,70 Euro zu erstatten.

Kaum hatte Familie V. zur Überprüfung einen Beratungstermin bei ihrer Beraterin des Mieterbundes Darmstadt vereinbart, erreichte sie ein weiteres Schreiben ihrer Vermieterin. In dürren Worten wurde sie harsch aufgefordert, ihren durch den Hausmeister festgestellten feuergefährlichen Müll aus ihrem Kellerraum zu entsorgen. Doch auch in diesem unterlag die GWH innerhalb von wenigen Tagen einem folgeschweren Irrtum. Den Mietern war bei Beginn des Mietverhältnisses gar kein Kellerraum zur Verfügung gestellt, geschweige denn ein Schlüssel hierzu ausgehändigt worden.

Der Mieterbund Darmstadt stellte beides richtig und forderte konsequent die Herausgabe des betreffenden Kellerraumes „sauber und geräumt mit allen Schlüsseln versehen“ an die Mieter.

Auf eine schriftliche Entschuldigung für die beiden groben Schnitzer der Wohnungsbaugesellschaft warten die Mieter allerdings heute noch. ■