

Die Mieterinnen und Mieter der GWW in der Dantestraße in Wiesbaden verstehen nun langsam die Welt nicht mehr. Nachdem im letzten Jahr die städtische Wohnbaugesellschaft die rund 100 Mietparteien in ihren Häusern in der Dantestraße 1–33 mit der Ankündigung in Aufruhr versetzt hatte, dass die Häuser abgerissen werden und die Mieter deshalb über kurz oder lang ausziehen müssen, erhielten sie nun im Februar dieses Jahres ein Schreiben der GWW, in dem angekündigt wird, dass der Kabelnetzbetreiber Unitymedia in Kürze im Hause eine neue, moderne digitale Breitbandkommunikationsanlage installieren wird, die den neuesten technischen Anforderungen und rechtlichen Vorschriften entspricht. „In der Wohnung wird die alte Antennensteckdose gegen eine neue Multimedia-Antennensteckdo-

Verwirrspiel der GWW



Dantestraße in Wiesbaden

se ausgetauscht, um die Anforderungen für interaktive Dienstleistungen wie digitales Fernsehen, Internet und Telefon

zu schaffen“, heißt es in dem Schreiben weiter.

Natürlich gibt es das Ganze nicht umsonst. „Die monatliche

Gebühr in Höhe von 8,27 Euro wird in der Nebenkostenabrechnung durch die GWW abgerechnet. Zur Aktivierung der Internetflatrate, mit einer Geschwindigkeit von 128 kbit/s, ist ein einmaliges Freischaltungsentgelt in Höhe von 39 Euro an die Unitymedia zu zahlen. Ein Modem wird Ihnen kostenlos im Rahmen der Nutzung zur Verfügung gestellt.“

Die Mieterinnen und Mieter wie auch die Verantwortlichen des Mieterbundes Wiesbaden fragen sich, welchen Sinn eine solche Maßnahme machen soll, wenn die Häuser in nächster Zeit abgerissen werden. ■

Wer sind Ihre RechtsberaterInnen beim Mieterbund Wiesbaden?

Heute: Christiane Heller, geboren am 26. Dezember 1961 in Berg-Neustadt (Bergisches Land).

1988: 1. juristisches Staatsexamen an der Philippsuniversität in Marburg.

1992: 2. juristisches Staatsexamen in Wiesbaden.

Am 1. Februar 1993 Beginn ihrer Rechtsberatungstätigkeit beim Mieterbund Wiesbaden.

Ihre Hobbys: Musik, Reisen, Kunstausstellungen, Theater und Kino.



Christiane Heller

Mieterbund Wiesbaden, Adelheidstraße 70,
65185 Wiesbaden, Tel. 06 11/71 65 47-0.
Verantwortlich für die Seiten 16–17: Jost
Hemming

Ökologischer Mietspiegel

Mit Interesse hat man beim Mieterbund Wiesbaden aus der Presse den Antrag des Unterausschusses der Stadtverordnetenversammlung zur Erstellung eines so genannten ökologischen Mietspiegels für Wiesbaden zur Kenntnis genommen. „Bei uns rennt man damit offene Türen ein“, erklärte der 1. Vorsitzende des Vereins, Helmut Domann, in einer ersten Stellungnahme. „Die energetische Beschaffenheit der Wohngebäude wird in Zukunft eine immer größere Bedeutung erlangen und damit auch Auswirkungen auf den Mietpreis haben“, so Domann. Allerdings lägen die Probleme im Detail. Als Erstes müsste der Unterausschuss wahrscheinlich die Interessenvertretung der Haus- und Grundeigentümer von der Richtigkeit des Vorhabens überzeugen. Von Seiten der Vermieterlobby habe man bisher bundesweit immer nur Bedenken gegen ökologische Mietspiegel vernommen.

Sodann müsste die Frage der Datenbeschaffung geklärt werden. Bisher hätten die Interessenorganisation der Mieter und der Vermieter eigenständig die Daten erhoben und auf dieser Grundlage den Mietspiegel erstellt. Dabei haben der allgemeine Zustand und die Frage durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen zwar auch schon eine gewisse Berücksichtigung gefunden. Eine gezielte Abfrage nach dem energetischen Zustand eines Gebäudes sei bisher allerdings nicht erfolgt, erklärte Domann. Es sei auch die Frage, wie dies bewerkstelligt werden könne. Die Mieterseite verfüge über keinerlei Informationen zum energetischen Zustand eines Gebäudes. Wenn überhaupt könnten hier nur die Vermieter entsprechende Auskünfte erteilen.

Wahrscheinlich müssten die Informationen über die energetische Beschaffenheit der Wohngebäude in Wiesbaden aber erst

einmal beschafft werden. In dem Zusammenhang müssten dann auch gleich die Mieten abgefragt werden, um festzustellen, ob und inwieweit unterschiedliche energetische Beschaffenheiten Einfluss auf die Miethöhe haben.

Die Frage sei, wer die Daten beschaffen und auswerten könne. In Darmstadt, wo es den einzigen ökologischen Mietspiegel in Deutschland gibt, hat diese Arbeit das Institut für Wohnen und Umwelt (IWU) erledigt. Beim Mieterbund Wiesbaden kann man sich aber alternativ auch vorstellen, dass das städtische Amt für Statistik mit Hilfe von repräsentativen Stichprobenerhebungen die notwendige Datengrundlage schafft, auf der dann die Interessenverbände unter Federführung der Stadt einen solchen ökologischen Mietspiegel erstellen.

Beim Mieterbund Wiesbaden sei man jedenfalls für dieses Vorhaben offen. ■

Helmut Domann feierte seinen 60. Geburtstag

Der 1. Vorsitzende des Mieterbundes Wiesbaden, Helmut Domann, feierte am 29. Januar seinen 60. Geburtstag. Geboren in Dillenburg kam Domann bereits in frühester Jugend nach Wiesbaden, wo er auch die Schulzeit verbrachte und 1968 das Abitur ablegte. Nach dem Studium der Rechtswissenschaften an der Johann-Wolfgang-Goethe Universität in Frankfurt engagierte er sich schon frühzeitig während seiner Referendarzeit für die Rechte der Mieterinnen und Mieter. Bereits 1976 wurde er stundenweise als Berater beim Mieter-



Helmut Domann, 1. Vorsitzender bund Wiesbaden eingesetzt. Außer der Sprechstunde in der Adelheidstraße 70 übernahm er bald

auch die Außensprechstunden, was er bis zum heutigen Tage beibehalten hat. Bereits Ende der 70er Jahre wurde er in den Beirat des Vereins und 1993 als Beisitzer in den Vorstand gewählt. Hauptberuflich ist Helmut Domann seit 1979 als Jurist im Hessischen Sozialministerium tätig. Nach elf Jahren Tätigkeit im Vorstand des Mieterbundes Wiesbaden wurde er von der Mitgliederversammlung im März 2004 zum 1. Vorsitzenden des Vereins gewählt. Dieses Amt hält er bis heute inne. In seiner ehrenamtlichen Funktion berät er bis heute einmal in der

Woche auf der Geschäftsstelle und alle 14 Tage in der Außenstelle Taunusstein die Mitglieder des Vereins in ihren Mietangelegenheiten. Auf dem Hessischen Mietertag 2004 in Gießen wurde er für sein langjähriges ehrenamtliches Engagement mit der goldenen Ehrennadel des Deutschen Mieterbundes ausgezeichnet. Helmut Domann wohnt seit 1995 mit seiner Familie in Taunusstein. Die Redaktion der MieterZeitung gratuliert dem Jubilar nachträglich ganz herzlich und wünscht ihm weiterhin alles Gute, insbesondere Gesundheit. ■

Es geschieht gar nicht so selten, dass Mieter einen Mietvertrag abschließen im Vertrauen darauf, dass das Mietverhältnis möglichst lange bestehen bleibt und dann schon nach kurzer Zeit die Eigenbedarfskündigung des Vermieters erhalten. So auch geschehen in einem Mietverhältnis in Mainz. Hier schloss die Mietpartei im März 2006 einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit und schon im August 2007 kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis mit der Begründung von Eigenbedarf.

Eigenbedarfskündigung rechtsmissbräuchlich

Die Eigenbedarfskündigung wurde darauf gestützt, dass die Vermieterin zusammen mit ihrer hochbetagten Mutter in der Wohnung der Mieterin zusammenziehen wollte. Unstreitig litten sowohl die Mutter der Vermieterin als auch die beklagte Mieterin unter gesundheitlichen Beeinträchtigungen, und

die Mietwohnung war insoweit behindertengerecht ausgelegt, als sich dort ein Aufzug mit Außenrampe befand, eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel bestand und Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe vorhanden waren. Gleichwohl wies das Amtsgericht Mainz (Az: 84 C 76/07) die

Räumungsklage ab, weil es die Kündigung nach Paragraph 242 BGB wegen unzulässiger Rechtsausübung für unwirksam ansah. Denn für die Vermieterin sei bereits bei Abschluss des Mietvertrages vorhersehbar gewesen, dass sie die Wohnung für sich und ihre Mutter in absehbarer Zeit benötigt. Sie hätte dementsprechend bei Vertragsabschluss für diese Möglichkeit Vorsorge treffen können und müssen. So wäre es der Vermieterin zum Beispiel möglich gewesen, einen befristeten Mietvertrag mit der Mieterin abzuschließen.

Ebenso sei der Vermieterin zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bekannt gewesen, dass sie in absehbarer Zeit nicht mehr berufstätig sein würde und sich somit vermehrt um ihre Mutter kümmern könnte. Die Interessenlage hätte also beim Vertragsabschluss bekannt sein müssen und dementsprechend berücksichtigt werden müssen. Die durch Artikel 14 Grundgesetz geschützte Eigentumsposition der Vermieterin müsse daher in diesem Fall hinter den schützenswerten Interessen der Mieterin zurückstehen. Das Urteil ist richtig. Es trägt der Interessenlage beider Vertragsparteien in angemessener Weise Rechnung. ■

Kein Fotografierrecht in einer vermieteten Wohnung

Vermieter wie auch Makler haben kein Recht, gegen den Willen eines Mieters dessen gemietete Wohnung zu fotografieren. Der Mieter hat das alleinige Besitzrecht an der Wohnung und damit auch das alleinige Entscheidungsrecht, ob und gegebenenfalls was in einer Wohnung fotografiert wird.

Beim Mieterbund Wiesbaden häufen sich in letzter Zeit die Anfragen und Beschwerden von Mietern, die sich von ihren Vermietern oder deren Beauftragten unter Druck gesetzt fühlen, weil diese die Wohnung betreten wollen, um sie zu fotografieren. Insbesondere dann, wenn die Wohnung gekündigt worden ist oder verkauft werden soll, treten nicht selten Makler auf den Plan, die Zutritt zur Wohnung verlangen mit dem Wunsch, dieselbe fotografieren zu wollen, um sie anschließend über das Internet zur Weitervermietung oder zum Verkauf anzubieten. Dabei werden die Mieter nicht selten unter Druck gesetzt, indem man ihnen Schadenersatzansprüche androht, wenn sie dem Betreten der Wohnung mit dem Ziel der Anfertigung von Fotografien nicht zustimmen.

Bei allem Verständnis für den Wunsch der Vermieter, die Wohnung möglichst nahtlos vermieten oder gar verkaufen zu wollen, sind hier von Rechts wegen doch klare Grenzen gesetzt. Manche Vermieter und Makler übersehen bereits, dass die Wohnung gemäß Artikel 13 unter dem Schutz des Grundgesetzes steht. Dadurch sind dem Besichtigungsrecht enge Grenzen gesetzt. Im Übrigen entspricht es der einhelligen Rechtsprechung, dass Vermieter wie auch deren Beauftragten gegen den Willen des Mieters kein Fotografierrecht in der Wohnung zusteht (so zum Beispiel AG Frankfurt, Az: 33 C 2515/97-67). Der Mieterbund rät daher allen Betroffenen, sich nicht einschüchtern zu lassen und im Zweifelsfall vom eigenen Hausrecht Gebrauch zu machen. Vermieter und Makler müssen dann eben warten, bis das Mietverhältnis beendet und die Wohnung geräumt ist.