# Grünanlagen, Straßenbäume und Luftschneisen können das Stadtklima positiv beeinflussen

**Gießen -** „Der Klimawandel wird auch an Gießen nicht vorbeigehen. Der vergangene Sommer ist ein Vorgeschmack auf das, was sich zukünftig öfter zeigen wird. Angesichts der starken Nachverdichtung der Innenstadt mit immer mehr Wohngebäuden wird sich das Stadtklima negativ verändern. Hohe Temperaturen, Hitzewellen und starke Temperaturschwankungen innerhalb kurzer Zeit gefährden zunehmend die Gesundheit der Menschen“, warnt der Mieterverein Gießen. „Die Einsetzung eines Klimabeauftragten, der zukünftige Bauprojekte auf deren Klimaverträglichkeit prüfen soll, wäre sinnvoll. Zusätzlich sollte diese Stelle die Aufgabe erhalten, den $CO_2$-Fingerabdruck der Stadt zu senken, indem Vorschläge für Grün- und Ausgleichsflächen gemacht werden.“

Der extremen Hitzeentwicklung in dicht bebauten Städten könnten Schneisen entgegenwirken, die frische Luft aus dem Umland in die Stadt leiten, und Grünanlagen als Inseln, die das Klima abkühlen. Diese grünen Lungen produzieren Sauerstoff, filtern Feinstaub und Schadstoffe und verbessern so das Klima in der Umgebung. Allerdings nehme die Konkurrenz um die Flächen in der Stadt zu. Nachverdichtung und Ökologie müssen jedoch kein Widerspruch sein. Es reiche aber nicht, wenn man im Rathaus hochtrabend von „klimagerechter Nachverdichtung“ rede, in der Praxis aber die Erkenntnisse von Klimagutachten in den Wind schlage, wie etwa bei der Bauplanung für das Gleisdreieck Aulweg.

„Ein günstigeres Stadtklima zu schaffen“, sagt der Mietervereinsvorsitzende Stefan Kaisers, „ist längst eine wichtige kommunale Aufgabe.“ Ein Beitrag dazu ist es, Fassaden und Dächer zu begrünen. Es entsteht Grün in der Stadt, ohne dass Pflegekosten die kommunalen Kassen belasten. „Grüne Fassaden und Dächer können einen kleinen Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas leisten“, sagte Kaisers weiter. „In Gießen haben die städtischen Anreize dazu vor der Landesgartenschau aber nicht gefruchtet. Sie müssen verstetigt werden.“

Foto: imago

Die Wirkung von Dach- und Fassadenbegrünung halte sich auch in Grenzen. Das Stadtklima werde nicht von begrünten Häusern, sondern vielmehr von großen Parks entscheidend beeinflusst. Davon gebe es in Gießen viel zu wenige. Die Landesgartenschau habe da keinen substanziellen Zuwachs gebracht.

Eine erhebliche Rolle könnten aber auch Straßenbäume spielen: Sie beschatten im Sommer die Häuser zur Abkühlung und lassen im Winter das Sonnenlicht zum Heizen durch. „Bäume in der Stadt begrenzen die Aufheizung, erzeugen Sauerstoff, binden Kohlendioxid und Luftverunreinigungen“, meint man beim Mieterverein und ergänzt: „Es ist mehrfacher Klimaschutz, der zudem dem Wohlbefinden der Menschen dient.“ In Gießen wie in anderen Städten müssen deshalb in viel mehr Straßen Bäume gepflanzt werden, die Straßen zu Stadtalleen werden, wie die Liebigstraße oder die Gnauthstraße. Um die Lebenschancen der Bäume zu sichern, müsse das Salzstreuen im Winter aufhören.

Eine enorm positive Auswirkung auf das Klima in der Stadt hätten vor allem kleine und mittlere Grünflächen, wenn sie nach Größe und Gesamtzahl angemessen im urbanen Raum verteilt seien. „Schon kleine Parks mit der Fläche eines Fußballplatzes entfalten eine große Wirkung auf das umliegende Wohnquartier.“ Doch auch bei Flächen dieser Größe komme es schnell zum Konflikt: Grünanlage oder Wohnungsbau? „Im urbanen Raum gibt es viele Flächen, die umgenutzt werden könnten, von Brachen bis hin zu ehemaligen Verkehrswegen. Da haben Stadtplaner oft kreativen Spielraum, den sie aber zu selten nutzen“, kritisiert Kaisers. Mit der Organisation von Gartenfesten jedenfalls, wie das die für Umwelt zuständige grüne Bürgermeisterin tue, werde man das ökologische Klima in Gießen nicht dauerhaft verbessern können. ■

# Bau- und Umweltstadtrat besucht Mieterbund Hanau

**Hanau -** Der für Hanau zuständige Bau- und Umweltstadtrat Andreas Kowol besuchte den Mieterbund Hanau zu einem Meinungsaustausch. Man war sich einig, dass in Hanau der öffentliche Wohnungsbau wieder mehr gefördert werden muss. Weiterhin benötigt Hanau einen Mietspiegel. Haus & Grund Hanau weigert sich seit einem Jahr hartnäckig, wegen der Mietpreisbremse eine Fortschreibung des Hanauer Mietspiegels gemeinsam mit dem Hanauer Mieterbund vorzunehmen. Stadtrat Kowol will hier mit Haus & Grund Hanau ein Gespräch führen.

Stadtrat Andreas Kowol und Mietervereinsvorsitzender Hans-Egon Heinz (v. l.)

Übereinstimmung herrschte bei dem Mietervereinsvorsitzenden Hans-Egon Heinz als auch bei Stadtrat Andreas Kowol, dass in Hanau stabile Preise bei Wasser, Abwasser, Gas und Strom die Attraktivität des Wohnortes Hanau garantieren. Vorerst wird es auch keine Erhöhung der Grundsteuer geben.

Zum Abschluss überreichte der Vorsitzende Hans-Egon Heinz dem Stadtrat das Mieterlexikon, das zwischenzeitlich über eine Million Mal verkauft wurde! ■



ZKZ 2217

Mieterbund Frankfurt

# Neuer Vorstand gewählt

**Frankfurt** - Mitte März 2016 fand die Jahreshauptversammlung des Mieterbundes Frankfurt im Bürgerhaus Frankfurt-Bornheim statt. Hierzu erschienen circa 100 Mitglieder, wovon einige aufgrund langjähriger Mitgliedschaft mit der Ehrennadel in Gold oder Silber ausgezeichnet wurden.

Als Gastrednerin, unter anderem zu dem Thema „Mietpreisbremse“, konnte Verbandsdirektorin Eva-Maria Winckelmann vom DMB-Landesverband Hessen begrüßt werden, worüber sich der Verein sehr gefreut hatte.

In der Versammlung wurde unter Aufsicht und Führung von Eva-Maria Winkelmann auch ein neuer Vorstand gewählt, der sich nunmehr wie folgt zusammensetzt: Für Rechtsanwalt Frank Thomas Klein, der fast 30 Jahre im Vorstand tätig war, wurde Manuela Lupino gewählt, die bereits seit dem Jahr 2000 als Beisitzerin dem Vorstand angehört. Für Linda Deimer-Morel, die zwölf Jahre als Stellvertreterin tätig war, wurde Rechtsanwältin Behiye Ersoy gewählt, die bereits seit vielen Jahren als Rechtsberaterin im Mieterbund Frankfurt tätig ist. Für Rechtsanwalt Thilo Allwardt, der vier Jahre als Kassierer tätig war, wurde Alexandra Krey gewählt, die seit fünf Jahren als Verwaltungsangestellte im Mieterbund Frankfurt angestellt ist. Für Manuela Lupino, die als Beisitzerin tätig war und nunmehr das Amt der 1. Vorsitzenden innehat, wurde Rechtsanwältin Andrea Grimm gewählt, welche ebenfalls seit vielen Jahren als Rechtsberaterin im Mieterbund Frankfurt Beratungstätigkeiten ausübt. Für Doris Michels, die vier Jahre als Beisitzerin tätig war, wurde Rechtsanwalt Christian Metz gewählt. Für den im Jahre 2014 verstorbenen Revisor Herrn Heusohn wurde Frau Ullmann gewählt, die bereits 2014 und 2015 kommissarisch die Prüfungsarbeiten übernommen hatte.

**Der neu gewählte Vorstand (v. l.): Rechtsanwalt Christian Metz, Rechtsanwältin Behiye Ersoy, Rechtsanwältin Andrea Grimm, Manuela Lupino und Alexandra Krey**

Nach Kaffee und Kuchen sowie einer „Frage-Antwort-Runde“ wurde die Versammlung gegen 17.00 Uhr beendet. ■

# Wohnungsvorabnahmen und Schönheitsreparaturen bei Auszug

Zur Vorbereitung der Wohnungsrückgabe schlagen manche Wohnungsunternehmen, so auch die Wohnbau Gießen, ihren Mietern eine sogenannte „Vorabnahme“ einige Wochen vor dem Auszugstermin vor. In einem Vorabnahmeprotokoll kann vereinbart werden, welche Arbeiten, Renovierungen bis zum Tag der Wohnungsrückgabe gemacht werden sollen. Sind etwa vom Mieter Umbauten in der Wohnung vorhanden, dann geht es darum, ob sie zurückgebaut oder, wenn Einbauten vorhanden sind, ob diese entfernt werden sollen.

Da viele Mieter nicht rechtskundig sind, können sie bei solchen Vorabnahmen schnell zur Übernahme von Renovierungsarbeiten verpflichtet werden, die sie laut Mietvertrag gar nicht übernehmen müssten. Wenn Mieter sich unsicher sind, dann sollten sie ein Vorabnahmeprotokoll nicht unterschreiben und ruhig erklären, dass sie das Vorabnahmeprotokoll prüfen wollen. So gewinnt man Zeit, die vom Vermieter gewünschten Arbeiten hinsichtlich einer Ausführungspflicht zu prüfen.

Kein Mieter muss einer Vorabnahme zustimmen und zu diesem Zweck den Vermieter oder einen Beauftragten des Wohnungsunternehmens in die Wohnung lassen. Der Mieter kann es darauf ankommen lassen, dass der Vermieter die Wohnung bei der Wohnungsrückgabe so zurücknehmen wird, wie er sie übergeben hat.

Ob eine Renovierungspflicht besteht, ergibt sich aus dem Mietvertrag. Den sollte man noch vor dem Termin einer Vorabnahme von fachkundiger Seite prüfen lassen. In den letzten Jahren gab es einige Urteile des Bundesgerichtshofs, worin Klauseln für ungültig erklärt wurden.

Bei der Vorabnahme in einer bewohnten Wohnung müsse man auch bedenken, dass sich hinter Schränken und Einbaumöbeln nach dem Abbau Farbunterschiede an der Wand zeigen können, die dann doch noch eine Renovierungspflicht an diesen Wänden auslösen können.

Was die sogenannten „Schönheitsreparaturen“ (das ist alles, was man mit Pinsel und Farbe erledigen kann) beim Auszug aus der Wohnung angeht, gab es dazu wieder einmal einige Neuerungen. So hat der Bundesgerichtshof (BGH) am 18. März 2015 entschieden, dass Vermieter grundsätzlich nur dann eine Renovierung vom Mieter verlangen können, wenn sie diesem die Wohnung bei Einzug renoviert übergeben oder ihm zumindest einen angemessenen Ausgleich für die Renovierung gegeben haben. Eine halbe Monatsmiete ist aber nicht angemessen. Grundsätzlich gilt: Ein Mieter soll nicht mit der Beseitigung von Gebrauchsspuren belastet werden, die der Vormieter hinterlassen hat (Az: VIII ZR 185/14).

Am selben Tag hat der BGH entschieden, dass auch die sogenannten Quotenabgeltungsklauseln unwirksam sind. Die Folge ist, war der Mieter kürzer als fünf Jahre in der Wohnung, kann er aus der Wohnung ausziehen, ohne sich anteilig an den Malerkosten beteiligen zu müssen (Az: VIII ZR 242/13).

Ebenfalls am gleichen Tag entschied der BGH, dass eine Klausel wegen starrer Fristen unwirksam ist, wenn sie nur für bestimmte Arbeiten flexible Fristen vorsieht, nicht aber für alle Arbeiten. In diesem Falle ist dann die ganze Schönheitsreparaturenklausel insgesamt unwirksam (Az: VIII ZR 21/13). Führt nun der Mieter Schönheitsreparaturen während der Laufzeit des Mietvertrages aus, obwohl er dazu wegen der Unwirksamkeit der Vereinbarung im Mietvertrag gar nicht verpflichtet war, kann er keinen Ersatz vom Vermieter fordern. Der Grund: Die Schönheitsreparaturen kommen nicht dem Vermieter zugute, sondern ihm selber (Az: VIII ZR 251/14). ■

# Verstoßen funkgesteuerte Rauchwarnmelder gegen die Verfassung?

Spätestens seit 1. Januar 2015 müssen Wohnungen in Hessen mit Rauchwarnmelder ausgestattet sein. Die Installation ist nach der hessischen Bauordnung Angelegenheit des Hauseigentümers oder des Vermieters. Rauchwarnmelder sollen im Ernstfall Leben retten. Dass mit Rauchwarnmeldern aber auch Geschäfte gemacht werden, wird niemand ernsthaft überraschen. Und dass hinsichtlich der Anschaffungskosten von der Vermieterseite oftmals nicht besonders preisbewusst gehandelt wird, ist auch nicht verwunderlich, werden doch die Anschaffungskosten wie auch die jährlichen Wartungskosten in aller Regel auf die Mieter abgewälzt.

Es gibt allerdings sehr unterschiedliche Qualitäten von Rauchwarnmeldern. Und es gibt Rauchwarnmelder der Premiumklasse, bei denen mittels Funk die Fernwartung sämtlicher im Hause angebrachter Geräte über ein Steuerungsgerät ermöglicht wird. Da war es nur eine Frage der Zeit, bis ein besonders kritischer Mieter die Frage aufwarf, ob es noch mit den Grundrechten unserer Verfassung vereinbar ist, wenn mittels der verbauten Ultraschallsensoren und Infrarottechnologie die Möglichkeit eröffnet wird, Bewegungsprofile von Personen zu erstellen, die sich in der Wohnung aufhalten.

Ein Mieter wollte es genau wissen und zog mit einer Beschwerde vor das Bundesverfassungsgericht, nachdem er auf dem Zivilrechtswege vom Amtsgericht und auch vom Landgericht zur Duldung des Einbaus funkgesteuerter Rauchwarnmelder verurteilt worden war. Mit seiner Verfassungsbeschwerde rügte der Mieter die Verletzung seines allgemeinen Persönlichkeitsrechts aus Artikel 1 Absatz 1 in Verbindung mit Artikel 2 Absatz 1 und Artikel 13 Absatz 1, Artikel 19 Absatz 4 und Artikel 20 Absatz 3 Grundgesetz. Das Landgericht habe die Tragweite seiner Grundrechte auf informationelle Selbstbestimmung und Unverletzlichkeit der Wohnung grundlegend verkannt. Dies ergebe sich schon daraus, dass die von der Vermieterseite eingebauten Rauchwarnmelder über weitere Funktionen verfügten, die gesetzlich nicht vorgeschrieben seien. Daher könne ein Mieter auch nicht zur Duldung eines Einbaus verpflichtet sein.

Letztendlich drang der Mieter aber mit seiner Verfassungsbeschwerde nicht durch, weil das Bundesverfassungsgericht die Beschwerde in erster Linie aus verfahrenstechnischen Gründen für unzulässig hielt (BVerfG, Beschluss vom 8. Dezember 2015 – Az: 1 BvR 2921/15).

In Anbetracht der Tatsache, dass die Immobilienwirtschaft aber schon in den Startlöchern sitzt und auf das nächste große Geschäft mit der funkgesteuerten, vollautomatisierten schönen neuen Welt des vernetzten „Smart Home“ hofft, darf darüber spekuliert werden, wie lange es dauern wird, bis als Nächstes der funkgesteuerte Rollladen das Bundesverfassungsgericht beschäftigen wird. ■

Foto: imago

### Mieterbund Oberursel/Taunus
## Mitgliederversammlung

Der Mieterbund Oberursel/Taunus lädt zur satzungsgemäßen Mitgliederversammlung am **9. Juni 2016**, um 18.00 Uhr im Gemeindezentrum Aktiv im Norden, Im Rosengärtchen 37, Oberursel, ein.

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Wahl eines Versammlungsleiters
3. Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2015
4. Kassenbericht zum 31. Dezember 2015
5. Bericht der Kassenprüfer
6. Aussprache
7. Entlastung des Vorstandes
8. Neuwahl des Vorstandes und der Kassenprüfer
9. Vorschlag für Satzungsänderung:
   a. Einführung eines passiven Wahlrechts für fördernde Mitglieder
   b. Bestimmung eines Haftungsmaßstabs für Vorstandsmitglieder und sonstige Organe und Vertreter des Vereins
   c. Amtsführung des Vorstandes bis zur rechtsgültigen Wahl eines neuen Vorstandes
   d. Pflicht zur Fristüberwachung durch die Vereinsmitglieder in ihren eigenen Angelegenheiten
   Die Vorschläge zur Satzungsänderung können während der Mieterberatung im Gemeindezentrum Aktiv im Norden, Im Rosengärtchen 37, Oberursel, eingesehen werden.
10. Informationen zur Rechtsschutzversicherung
11. Aktuelle Informationen
    a. Mietpreisbremse
    b. Mietspiegel
    c. Anstehende zweite Mietrechtsreform
12. Fragen der Mitglieder und Aussprache

**Michael Scheffels, 1. Vorsitzender**
**Günter Schmidt, 2. Vorsitzender**

DMB-Landesverband Hessen e. V., Adelheidstraße 70, 65185 Wiesbaden, Tel. 06 11/41 14 05-0.
Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 16–18: Eva-Maria Winckelmann, Wiesbaden