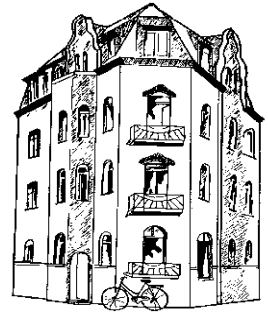


MIETER HELFEN MIETERN

Frankfurt e.V.



Große Friedberger Straße 16-20
(an der Konstabler Wache)
60313 Frankfurt am Main
Tel. (069) 28 35 48
www.mhm-ffm.de
17.05.2017

Die in § 173 Absatz 3 Satz 2 Baugesetzbuch vorgeschriebene Anhörung der Mieter in Milieuschutzgebieten verliert in der Frankfurter Praxis ihren mieterschützenden Zweck.

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Gebieten mit Milieuschutzsatzung kann die Baubehörde die Genehmigung für bestimmte bauliche Änderungen ablehnen, sofern durch diese Änderung die soziale Mischung der Bevölkerung bedroht ist. Bezogen auf ein einzelnes Bauvorhaben ist daher regelmäßig zu prüfen, ob die Bewohner des Hauses durch die baulichen Maßnahmen erhebliche Nachteile erleiden oder gar vertrieben werden, z.B. bei massiven Bauarbeiten wie Grundrissänderungen oder Dachausbau oder durch Modernisierungsmieterhöhungen von mehreren hundert Euro.

Die Stadt muss also vor der Entscheidung über bestimmte Bauanträge die Auswirkungen auf die Bewohner prüfen. Hierzu schreibt sie die Mieter an. Leider geht aus dem von der Stadt benutzten Formschreiben „**Anhörung der Mieter zur Erhaltungssatzung**“ (siehe Anlage) nicht hervor, dass die Mieter Nachteile erleiden können, wenn sie sich nicht melden bzw. ihre Gründe, die gegen die Modernisierung sprechen, der Behörde nicht mitteilen.

Die Mieter in der Knorrstraße berichteten sogar, dass sie gar nicht auf ihr Recht einer Anhörung hingewiesen wurden.

Die derzeitige Praxis der Behörde bei der Mieteranhörung verhindert, dass die Mieter ihre Rechte wahrnehmen. In dem Formschreiben der Stadt müssen gleich mehrere Punkte geändert werden, damit die mieterschützende Funktion des Gesetzes wirken kann:

- a) Die geplanten Maßnahmen müssen näher und verständlich beschrieben werden.
- b) 2 Wochen sind als Äußerungsfrist viel zu kurz. 4 Wochen als Minimum sind erforderlich.
- c) Es sollte darauf hingewiesen werden, dass eine Äußerung sowohl schriftlich als auch durch Vorsprache im Amt erfolgen kann.
- d) Der unterste Absatz auf Seite 1 erweckt den Eindruck, es sei sinnlos, wenn Mieter ihr gesetzliches Einspruchsrecht wahrnehmen. Erst recht fehlt ein Hinweis auf die Funktion der Anhörung bzw. auf die Einflussmöglichkeit der Mieter: Die Behörde muss bei einer Abwägung bzw. einer Ermessensausübung die Interessen der Mieter berücksichtigen (einfließen lassen). Das heißt unter Umständen aber auch: Wenn die Mieter nichts einzuwenden haben, wird die Erteilung der Genehmigung der Baumaßnahme wahrscheinlicher.

In einem uns bekannten Fall hatten die meisten Mieter des Hauses das Schreiben der Stadt missverstanden und sich nicht bei der Behörde gemeldet, obwohl sie bei einer Durchführung der geplanten Maßnahmen bzw. der Mieterhöhung ihre Wohnung aufgeben müssten. Nur einer der Mieter hatte bei der Stadt vorgesprochen.

Der Mieter versucht zudem seither, sich über den Fortgang des Verfahrens bei der Behörde auf dem Laufenden zu halten, bisher noch vergeblich.

Mit freundlichen Grüßen
Jürgen Lutz