

Bürger für Bürger  
**BÜRGERLISTE Leverkusen e.V.**  
 überparteilich - tolerant

Fraktion

BÜRGERLISTE 51379 Leverkusen, Kölner Straße 34

Tel. 0214 / 406-8730 Fax 406-8731  
 fraktion-buergerliste@versanet-online.de  
 www.buergerliste.de

1.  
2.

An den Oberbürgermeister der Stadt Leverkusen, Büro des Rates

OM W01512121  
 Bitte setzen Sie nachfolgenden Antrag auf die Tagesordnung der zuständigen Gremien, der Bezirke I, II und III sowie die des Rates:

Die Stadtverwaltung intensiviert in Zusammenarbeit mit dem Mieterbund und der Verbraucherberatungsstelle auf dem Hintergrund der beiliegenden Informationen zur WDR- Sendung MARKT vom 24. Januar ihre Bemühungen, Bürgern zu helfen, deren Wohnungen sich in inakzeptablen, oft die Gesundheit der Mieter gefährdenden Zustand befinden: z. B. viele Wohnungen der GAGFAH in Küppersteg, Mathildenhof, Alkenrath und Rheindorf.

Hierzu erarbeitet die Stadtverwaltung mit dem Mieterverein und der Verbraucherberatungsstelle einen Maßnahmenkatalog, dessen Nutzung den Bürgerinnen und Bürgern u. a. über die Medien mitgeteilt und erläutert wird.

**Begründung:**

In weiten Bereichen des Mietwohnungsbaus befinden sich Wohnungen in inakzeptablen und menschenunwürdigen Zustand, ohne dass hier eingeschritten wird. Und dies, obwohl einschlägige Gesetze und Gesundheitsverordnungen der Kommune die Möglichkeit geben, einzuschreiten. Siehe Anlage!

Im Interesse unserer Bürgerinnen und Bürger muss endlich etwas geschehen, zumal viele der Mieten auch noch über die AGL/den Staat/die Stadt gezahlt werden.

Solche Wohnungen führen zudem dazu, dass sich hier Mitmenschen ansammeln, deren Anwesenheit in größerer Anzahl dazu führt, dass soziale Brennpunkte entstehen, deren Betreuung unsere Stadt/unseren Staat viel Geld kosten.

Michael Quatz

K.P. Gehrtz

Leverkusen, den 11.2.2011

( Erhard T. Schoofs )

Montag, 24.01.2011



► Information ► markt ► Sendung vom 24. Januar 2011

## Mietmängel: Nachgehakt

Montag, 24. Januar 2011, 21.00 - 21.45 Uhr



**Vor über einem Jahr wandten sich markt-Zuschauer an die Redaktion: Ihre Wohnungen waren nicht beheizbar, an den Wänden spross der Schimmel. Der Eigentümer gelobte Besserung. markt hakt nach.**

Wenn Hedwig Saryıldis einem die Mängel in Ihrer Wohnung zeigt, muss man schon etwas Zeit mitbringen. Im Kinderzimmer drückt die Feuchtigkeit durchs Mauerwerk, die Wand schimmelt; die Balkontür sollte eigentlich längst ausgewechselt werden, die provisorische Dichtung hängt inzwischen nutzlos herab; Ihr Gasofen steht ungenutzt im Wohnzimmer herum: „Der Kamin ist kaputt, das hat die Schornsteinfegerin mir bestätigt, weil da Rohre drin verlegt worden sind und die Abgase nicht abziehen können“, sagt sie. Vor Einzug sei ihr eine Heizung versprochen worden, doch die kam nie.

Auch Gudrun Vöge wartet seit drei Jahren auf den Einbau einer Heizung. „Bevor ich eingezogen bin, versprach man mir, vor der Heizperiode werde eine Heizung eingebaut. Doch bis heute ist nichts passiert.“ Sie behilft sich mit elektrischen Heizstrahlern aus dem Baumarkt. Entsprechend üppig fiel die Stromabrechnung aus, die in der vergangenen Woche in ihrem Briefkasten lag: rund 1.200 Euro. Mittlerweile liegt der Fall vor Gericht.

Die Zustände in den Wohnungen der Dürener Siedlung sind teils unbeschreiblich. Dabei sollte alles längst besser sein: Als markt vor einem Jahr schon einmal über die Zustände in der Siedlung berichtete, gelobte der Eigentümer Besserung. Der Chef des dänischen Finanzinvestors Griffin Rhein Ruhr, Henrik Frisch, sagte damals im Telefoninterview: „Ich habe es mit eigenen Augen gesehen. Es war nicht schön diese ganzen Appartements ohne Heizung zu sehen. Das sollte nicht so sein. Ich bin ziemlich sicher, dass wir in Düren die notwendigen Instandhaltungsarbeiten machen werden und natürlich auch die Heizung.“ Jedoch: „Passiert ist überhaupt nichts“, sagt Gudrun Vöge.

Auch Hedwig Saryıldiz wird von einem Anwalt vertreten. Hilflosigkeit und Ärger machen sich breit. „Die Kinder werden krank, ältere Leute werden krank hier drin. Viele Mieter sind nach sechs Monaten hier wieder weg.“

### Instandhaltungsarbeiten anordnen

Die Dürener Stadtverwaltung kennt die Zustände in der Siedlung im Zentrum von Düren. Es hat mehrere Gesprächsrunden mit der Mietergemeinschaft gegeben, die sich inzwischen gegründet hat. Und es gibt zwei Ergebnisse: Die Stadt stellt der Mietergemeinschaft einen kompetenten Berater an die Seite, und wer sich als Mieter dem Mieterverein anschließen will, aber kein Geld für den Mitgliedsbeitrag hat, bekommt ihn erstattet. Die Stadt unterstütze „das bürgerschaftliche Engagement“, sagt Bürgermeister Paul Larue (CDU). Darüber hinaus beklagt er, dass die Stadt nur „stumpfe Waffen“ habe und insoweit an den Eigentümer nur appellieren könne, die Wohnungen besser in Schuss zu halten.

Dabei ist die Stadt gar nicht so hilflos wie es scheint. Das „Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen“ gibt den Kommunen ausdrücklich das Recht zur

**Mietmängel: Nachgehakt - markt - WDR Fernsehen**

Wohnungsaufsicht. Demnach kann eine Gemeinde Instandhaltungsarbeiten anordnen, wenn am vermieteten Wohnraum entsprechende „Arbeiten unterblieben oder unzureichend ausgeführt worden“ sind.

**In Dortmund droht Zwangsgeld**

Was für die Dürener offenbar juristisches Neuland ist, ist in Dortmund längst gang und gäbe. Wohnungsamtsleiter Hans-Peter Neuhaus fackelt nicht lange: Kommt ein Vermieter seiner Instandhaltungspflicht trotz Aufforderung nicht nach, droht ihm ein Zwangsgeld. Das können schon mal 5.000 Euro pro Wohnung sein. „Sinn und Zweck des Zwangsgeldes ist es, den Druck so weit auf den Vermieter zu erhöhen, dass er die Maßnahme auch tatsächlich durchführt“, sagt Neuhaus.

Die Vorgehensweise ist simpel: Hat ein Mieter beispielsweise Schimmel in seiner Wohnung und der Vermieter kümmert sich trotz Aufforderung nicht darum, kann er den Fall dem Wohnungsamt melden. Hans-Peter Neuhaus schickt dann einen Bauingenieur, der sich die Wohnung anschaut. Kommt der Fachmann zu dem Schluss, dass der Schimmel tatsächlich wegen eines Mangels am Gebäude und nicht etwa wegen falscher Lüftung durch den Mieter entstanden ist, setzt ihm die Stadt eine Frist zur Beseitigung des Mangels. Hilft das nichts, wird das Zwangsgeld angedroht. Widersetzt sich der Vermieter weiterhin seiner Instandhaltungspflicht, wird das erste Zwangsgeld festgesetzt, eine neue Frist gesetzt und ein neues Zwangsgeld angedroht – diesmal aber doppelt so hoch.

Mieter in Dortmund bestätigen: Der Druck der Stadt hat geholfen. Finanzinvestoren wie Griffin Rhein-Ruhr hielten ihre Wohnungen etwa in Dortmund-Westerfilde nun besser in Schuss. „Ich glaube schon“, sagt Hans-Peter Neuhaus, „dass es sich im Laufe der Zeit herumgesprochen hat, dass man zumindest hier in Dortmund seine Wohnungsbestände nicht vergammeln lassen kann und das wir schon darauf Wert legen, dass unsere Bürgerinnen und Bürger ein vernünftiges Wohnen haben.“

Das Gesetz gilt aber nicht nur in Dortmund, sondern in ganz Nordrhein-Westfalen. Der Leiter des Dürener Sozialamtes verspricht immerhin, „sich mit dem Kollegen aus Dortmund kurzzuschließen“.

**Neuer Eigentümer verspricht Bewegung**

Ruhrgebiet. Wie markt bei weiteren Recherchen erfuhr, gehören die 273 Wohnungen in Düren inzwischen allerdings nicht mehr dazu. Sie wurden an die deutsche Immobiliengesellschaft Deutsche Invest Immobilien verkauft. Im Dezember wurde der Kaufvertrag unterzeichnet, Ende März soll das Eigentum an die neuen Besitzer übergehen, erklärt ihr Geschäftsführer Frank Wojtalewicz gegenüber markt.

Grund für den Verkauf und die offenbar unzureichenden Investitionen durch Griffin: mangelnde Renditeaussichten. „Die erwartete Rendite würde aus unserer Sicht in keinem Verhältnis zu den riesigen Investitionen stehen, (die nötig wären, Anm. d. Red.). Deshalb haben wir uns entschieden, das Objekt zu verkaufen“, erklärte Griffin-Chef Henrik Frisch in Kopenhagen auf Nachfrage.

Auf der Website des neuen Eigentümers sind jedenfalls Bilder gut gepflegter Wohnanlagen zu sehen – mehrere auch aus Nordrhein-Westfalen. „Wir erarbeiten gerade ein Sanierungskonzept für die Dürener Siedlung“, sagt Frank Wojtalewicz. Im April wolle man die Mieter über die Pläne informieren und sich dann auch den Problemen in den einzelnen Wohnungen zuwenden. Drei bis vier Jahre werde es etwa dauern, die Siedlung auf Vordermann zu bringen, schätzt Wojtalewicz und verspricht den Mietern: „Hier wird sich künftig Einiges bewegen.“ Diese Aussage lässt Gudrun Vöge hoffen: „Weiter runter kann es schließlich nicht mehr gehen.“

**Tipps für Betroffene**

Kein Vermieter kann einen Schaden beheben, von dem er nichts weiß. Deshalb muss der Mieter

**Mietmängel: Nachgehakt - markt - WDR Fernsehen**

ihm den Schaden anzeigen. Wichtig: Den Schaden schriftlich und per Einschreiben mit Rückschein anzeigen, damit der Mieter später gegebenenfalls beweisen kann, dass und vor allem wann er den Mangel angezeigt hat.

Schon in der Mängelanzeige sollte angekündigt werden, dass man die Miete bis zur Behebung des Mangels nur unter Vorbehalt zahlt, sich also eine Mietminderung vorbehält. Das ist wichtig, da eine Mietminderung sonst nicht rückwirkend geltend gemacht werden kann.

Eine Mietminderung eine Meldung an die kommunale Wohnungsaufsicht können parallel erfolgen. Bei der Höhe der Mietminderung sollte man sich aber in jedem Fall beim örtlichen Mieterverein oder einem Anwalt Rat holen. Das kostet zwar etwas, ohne kompetente Beratung kann es aber juristisch heikel werden.

**Autor:**

Herbert Kordes

**Links**

↳ Gesetz zur Förderung und Nutzung von WohnraumMinisterium für Inneres und Kommunales NRW

Stand: 24.01.2011

## Diese Seite speichern oder weiterempfehlen

► Hilfe

 Myspace Webnews Twitter Studi VZ/Schüler VZ Linkarena Yigg Facebook Delicious Mr. Wong

© WDR 2011