

Dipl.-Ing. Gerhold Reitmeier
Ahrensbergstraße 19, 3500 Kassel-W, Telefon (0561)314455

Dipl.-Ing.G.Reitmeier, Ahrensbergstraße 19, 3500 Kassel-W.

Magistrat der Stadt Kassel
- Planungsamt -
z. Hd. Herrn Koch
Rathaus

3500 Kassel

Ihre Nachricht vom:

Ihr Zeichen:

Datum: 22.05.1987

Bitte um Erlaß eines Modernisierungsgebotes zwecks Sanierung des Hofanwesens
Brüder-Grimm-Straße 43 im Sanierungsgebiet Niederröhren

Sehr geehrter Herr Koch,

ich habe mit meiner Frau am 15.08.1986 obiges Anwesen notariell mit der
Absicht erworben, die - bis auf die von der Familie Brüßing gewerblich
genutzten Kellerräume - leerstehenden und inzwischen baufälligen Wohn- und
Stallgebäude mit öffentlicher Förderung umgehend zu sanieren und nach
abgeschlossener Sanierung und vermutlich etwa gleichzeitigem Ablauf des
Mietvertrages (am 1.02.1990), in vorgegebener Weise als Wohnraum zu nutzen.
Dem Kauf lag dabei der Original-Mietvertrag Brüßing/Siebert zugrunde, in
dem das Wohnhaus nicht mitvermietet ist.

Unmittelbar nach dem Kauf wurde die Mieterin unsererseits ausführlich über
die vorgesehene Sanierung informiert, begrüßte sie positiv und unterstützte
uns durch Wasser- und Stromgewährung bei den von mir und meiner Frau im
Inneren des Wohnhauses nach Architektenanweisung begonnenen Vorarbeiten.

Nun droht das Sanierungsvorhaben zu scheitern, weil die Mieterin nach
vierwöchiger Duldung der Vorarbeiten plötzlich einen Mietvertrag
hervorgezaubert hat, der u.a. die nachträglich eingefügte Erweiterung auf
das Wohnhaus enthält (übrigens ohne Unterschrift des Vermieters). Daraus hat
Brüßings Anwalt sogleich einen Alleinnutzungsanspruch für das gesamte
Anwesen konstruiert, der mir jegliche Aktivität auf dem Anwesen ohne
vorherige Zustimmung des Mieters verbietet und von mir aktiv bestritten
wird.

Der daraufhin von der Mieterin angestrebte Gerichtsprozeß zieht sich
bereits seit Januar hin und es ist abzusehen, daß auch noch die zweite
Instanz beschäftigt wird, so daß mit einer endgültigen Entscheidung
Mitte/Ende 1988 zu rechnen ist.

Außerdem bestreitet die Mieterin im Rahmen dieses Verfahrens die
Notwendigkeit der Sanierung und behauptet, daß das auswechseln einiger
schadhafter Dachpfannen genüge.

Eine weitere Klage bezüglich Unterlassung der Sanierung ist deshalb mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit zu erwarten. Andererseits wurde im Anschluß an die verhinderte Instandsetzung mit bestechender Logik umgehend Mietminderung wegen undichter Dächer und dadurch eingeschränkter Nutzung des Mietgegenstandes geltend gemacht und einbehalten. Weitere Mietminderungen wegen "rapider Verschlechterung des Zustandes" (Wie durch Zauberei plötzlich fehlende Gefache, schadhafte Mauern usw.) sind für nächsten Monat angekündigt.

Da die Familie Brüssing auch vor faustdicken Lügen nicht zurückscheut, ist sicher, daß es ihr gelingen wird, den Sanierungsbeginn ungeachtet des späteren Prozeßausgangs, voraussichtlich bis zum Auslaufen des Mietvertrages hinzuziehen.

Abgesehen von dem finanziellen Aufwand für bereits teilweise aufgenommenes und bereitstehendes Baugeld, und dem absehbaren vollkommenen Mietverlust aufgrund expandierender Mietminderungen der Mieterin, werden die Sanierungskosten durch den rapide fortschreitenden Verfall, insbesondere des Balkenwerks der Gebäude, exorbitant steigen. Hinzu kommt totaler Mietausfall für die anschließende Bauzeit (1 bis 2 Jahre), weil die Gebäude im jetzigen Zustand nicht als Wohnraum nutzbar sind.

Aufgrund von Informationen von dritter Seite (Lieferant, Ortsbeiratsvorsitzender) ist außerdem davon auszugehen, daß die Mieterin bei einem Prozeßgewinn meinerseits nicht in der Lage ist, die anstehenden Nachzahlungs- und Schadenersatzforderungen zu erfüllen.

Daneben werden vermutlich in Kürze Bausicherungsmaßnahmen zum Schutze der Passanten und der Kunden meiner Mieterin gefordert.

Ich bin weder finanziell in der Lage, noch bereit, die Sanierung unter diesen Gegebenheiten 1990 in Angriff zu nehmen, so daß sie, wenn überhaupt, erst nach Ablauf des Mietvertrages und dem dann vielleicht ohne allzu großen Verlust möglichen Verkauf an einen neuen Idealisten stattfinden wird.

Ich bitte Sie deshalb intensiv zu prüfen, ob Ihnen in Anbetracht der geschilderten Situation und unter Berücksichtigung der nachstehenden beweisbaren Tatbestände, der kurzfristige Erlaß eines Modernisierungsgebotes nach § 39e des BBauG möglich ist. Ich sehe hier die letzte Möglichkeit, das von der Mieterin durch das Bestreiten der Sanierungsnotwendigkeit angestrebte hinauszögern der Baumaßnahmen, erfolgreich zu stoppen.

Tatsachen, die bezeugt und vor Ort besichtigt werden können:

1. Das Wohnhaus und das angrenzende Stallgebäude stehen (bis auf die massiven Kellerräume, die von der Mieterin für einen Getränkehandel gewerblich genutzt werden und deren Nutzung durch die sonstigen Gebäudeschäden bisher in keiner Weise betroffen ist) seit Jahren leer, sind jedermann zugänglich gewesen, unbewohnbar und teilweise akut einsturzgefährdet.

Die ehemaligen Wohn- und Wirtschaftsräume in den oberen (Fachwerk-) Geschossen wurden von unbekannter Seite als Kinderspielplatz, Obdachlosenasyll, Müllplatz und Sperrmülllager benutzt, wie eine Besichtigung jederzeit belegt.

Die von der Mieterin angeblich ebenfalls gemietete befestigte Hoffläche, die als Kundenparkplatz genutzt wird, ist ungepflegt und

die Umfriedung zerstört.

2. Illegale gewerbliche Nutzung des Anwesens durch die Mieterin.

- a) Zweckentfremdung der Wohngebäude-Kellerräume als gewerbliche Lagerräume. Meines Wissens ist dies nach dem Hessischen Wohnraumbindungsgesetz nicht zulässig.
- b) Ständiger illegaler Geschäftsbetrieb außerhalb der gesetzlichen Öffnungszeiten, insbesondere nach 18 Uhr, an Samstagnachmittagen und an Sonn- und Feiertagen von etwa 9 bis 14 Uhr. Verbunden damit ist eine erhebliche Geräusch- und Abgasbelästigung der Anlieger durch permanent an- und abfahrende Kundenkraftfahrzeuge, was wohl kaum mit dem Sinn der eingerichteten verkehrsberuhigten Zone in Einklang zu bringen ist.
- c) Ungenehmigter Schankbetrieb mit der zugehörigen Geräuschkulisse angetrunkener Stammkunden und den passenden Begleiterscheinungen (Hofecken als Urinal, Kotzbecken usw.).

Eine Anzeige bezüglich der Punkte 2b) und 2c) geht mit gleicher Post an das dafür zuständige Ordnungsamt.

Im Übrigen bin ich der Meinung, daß der Betrieb auch nicht unter den Bestandsschutz zur Versorgung der Bevölkerung fällt, weil sich in unmittelbarer Nähe in der Korbacher Straße 50 ein weiterer Getränkemarkt der Firma Riedinger befindet.

Die Bedeutung des Betriebes meiner Mieterin ergibt sich nach meiner Beobachtung ausschließlich aus der gebotenen Einkaufsmöglichkeit außerhalb der Ladenschlußzeiten, die von Kunden aus nah und fern verständlicherweise rege genutzt wird.

Für ergänzende Informationen, oder ein persönliches Gespräch stehe ich gern zur Verfügung.

Während der Dienstzeit von 7.30 bis 16.00 Uhr können Sie mich telefonisch bei der TÜ Hessen unter 201440 erreichen.

Mit freundlichem Gruß

Zweitschrift z.K. an: Bauaufsichtsamt
Liegenschaftsamt