

10 Feb
2015

Räumungsklage

Stadtbau will Rollstuhlfahrer rauswerfen

Von **Stefan Aligner** in **Nachrichten**

Juristisch dürfte der Mann kaum Chancen haben: Die Stadtbau will einen Rollstuhl-Fahrer aus seiner Wohnung klagen und befindet sich damit – rein rechtlich gesehen – wohl auf der sicheren Seite. Die Vorgeschichte interessiert vor Gericht nämlich nicht.

„Es besteht ja ein Verständnis, aber...“ RichterIn Dr. Sabine Mühlbauer sagt diesen Satz am Dienstag oft. Sehr oft. Meistens dann, wenn sie Damir I. unterbricht. Dabei klingt sie laut und genervt, klopft Immer wieder mit den Händen auf das Richterpult. Um die Hintergründe, die der Beklagte ausführen wolle, gehe es heute nicht, sagt sie. Und wenn Rechtsanwalt Thomas Georgi versucht, die besondere Lebenssituation seines Mandanten zu erläutern, fügt sie das zwei Mal an: „Es bringt doch jetzt nichts, das auf diese Ebene zu ziehen.“

Auslöser: Mietkürzungen wegen defektem Aufzug

„Diese Ebene“: Damir I. sitzt im Rollstuhl. Seit fast 20 Jahren wohnt der 37jährige in einem Gebäudekomplex der Regensburger Stadtbau GmbH in der Fidelgasse/ Rote-Löwen-Straße – ein ehemals preisgekröntes Objekt für barrierefreies Wohnen in der Regensburger Altstadt, für Inklusion. In den knapp 40 Wohnungen leben Dialysepatienten, Schwerstbehinderte oder Rollstuhlfahrer wie Damir I..

Der soll jetzt raus. Kurz vor Weihnachten wurde ihm im vergangenen Jahr die Räumungsklage der Stadtbau gestellt. Wegen des immer wieder defekten Außenaufzugs in dem Gebäude hat er über viele Monate die Miete um bis zu 30 Prozent gekürzt. Die Außenstände belaufen sich dem Vernehmen nach auf rund 3.000 Euro. Es gab bereits einen Gesprächstermin mit Oberbürgermeister Joachim Wolbergs, um zu einer Einigung zu kommen. Ein zweites Gespräch kam nicht mehr zustande. Von Wolbergs' Vorzimmer habe er bei der Bitte um einen Termin erfahren, dass ihn die Stadtbau rauswerfen lassen wolle, noch bevor ihm die Klage gestellt worden sei, erzählt Damir I..

Jahrelang Probleme ignoriert und Kritiker diffamiert

Bei dem Vorzeige-Objekt in der Roten-Löwen-Straße ist der Lack schon seit Längerem ab. Der Aufzug ist seit zehn Jahren immer wieder defekt. Ein Tragedienst für die Bewohner, der dann von der Stadtbau bezahlt werden würde, war in der Vergangenheit – das schildern mehrere Betroffene – manchmal nicht erreichbar, brauchte manchmal sehr lange, um vor Ort zu sein oder wusste gar nichts von einem entsprechenden Auftrag der Stadtbau.

Lange wurde von städtischer Seite bestritten, dass es überhaupt Probleme mit dem Aufzug gebe. Der vormalige Oberbürgermeister Hans Schaldinger etwa hatte einem Bewohner, der sich beschwerte, „Falschbeschuldigungen“ vorgeworfen und ihm geraten, doch „über einen Umzug nachzudenken“. Mit anderen Worten: „Schleich Dich!“ Die Stadtbau indes behauptete, man habe die Sache mit dem Aufzug im Griff.

Nach Medienbericht wird reagiert

Erst **ein Artikel der Mittelbayerischen Zeitung vom Februar 2013** brachte Bewegung in die Missstände im Haus. Plötzlich gab es wieder rund um die Uhr warmes Wasser. Zuvor war das Warmwasser seit mindestens 2011 Immer ab 21 Uhr abgestellt worden – **das sei im Sinne der Mieter „wirtschaftlich sinnvoll“, hieß es**. Plötzlich wurde eingeräumt, dass der Aufzug defekt und für eine Verwendung außen generell ungeeignet sei. Es wurde über einen neuen Aufzug diskutiert und **es wurden Lösungen präsentiert**.

Nach vielen Diskussionen im Aufsichtsrat der Stadtbau wurde schließlich entschieden, einen neuen Aufzug im Inneren des Gebäudes zu bauen. Die Krux dieser Lösung: Drei Zwei-Zimmer-Apartments müssen in Ein-Zimmer-Apartments umgewandelt werden. Gegen den Vorschlag von SPD-Fraktionschef Norbert Hartl, einen neuen und dafür auch geeigneten Außenaufzug zu errichten, und damit die Wohnungen unberührt zu lassen, hatten sich Becker und der damalige Oberbürgermeister Hans Schaldinger aus Kostengründen verweigert. Becker verschickte seinerzeit – im Oktober 2013 – sogar **eine Pressemitteilung**, in der er den Aufsichtsrat kritisierte. **Hartl warf er später Wahlkampf und die Schuld für die Verzögerungen bei der Lösung des – zuvor jahrelang geleugneten – Problems vor**. Ein recht einmaliger Vorgang.

„Einfach sauer“ wegen des Umgangs der Stadtbau

Eine der Wohnungen, die nun umgewandelt werden muss und deshalb nicht für ihn geeignet ist, ist jene von Damir I.. Vor Gericht versucht der 37jährige am Dienstag, wenn er nicht gerade unterbrochen wird, die Hintergründe für seine Mietkürzung zu erläutern: Er sei „einfach sauer“ gewesen, weil sich so lange niemand für die Beschwerden wegen des Aufzugs oder des Warmwassers interessiert habe. Sauer auch, weil er sich von der Stadtbau permanent „unter Druck gesetzt“ gefühlt habe. Weil man ihm eine Wohnung angeboten und diese dann nach dem Motto „Wer zuerst kommt, mahlt zuerst“ an einen anderen Mieter vergeben habe. Über den generellen Umgang der Stadtbau mit ihm als Mieter. Mit seinem Rollstuhl wolle er ungern auf eine Wohnung mit Dachterrasse verzichten und habe deshalb das letzte Angebot der Stadtbau abgelehnt. Doch auch die vorherigen Angebote seien einfach nicht geeignet gewesen. „Ein Rollstuhlfahrer kann nicht so ohne weiteres schnell mal an einen See oder in die Sonne fahren“, ergänzt sein Rechtsanwalt.

Doch bereits hier unterbricht Richterin Mühlbauer, nachdem zuvor schon Becker und auch Rechtsanwältin Herlitze ihm immer wieder ins Wort gefallen sind. Denn darum – um diese Jahre vorher oder darum, weswegen Damir I. sauer gewesen sei – gehe es nicht. Dafür könne er auch nicht im Nachhinein eine Mietkürzung geltend machen. „Das sind höchstens weiche Faktoren, die ich in mein Ermessen einfließen lassen kann.“ Und natürlich: „Es besteht ja ein Verständnis. Aber es bringt nichts, das auf diese Ebene zu bringen.“

Die Stadtbau-Methode: Einer ist an allem schuld!

Stadtbau-Geschäftsführer Becker wird laut: „Andere in dem Haus haben auch keine Dachterrasse und Sie machen aus diesem Privileg eine Alles-oder-Nichts-Frage.“ Und Rechtsanwältin Herlitze legt nach, dass Damir I. hier in einer öffentlich geförderten Wohnung lebe, dass das „ja alles Staatsgelder“ seien und dass er außerdem mit seiner Haltung schon die ganze Zeit und „zum Schaden aller anderen“ die Bauarbeiten verzögere – eine Argumentation übrigens, **die man schon aus anderen Fällen kennt** und mit der Mieter erfolgreich von der Hausgemeinschaft separiert wurden.

Hintergrund

Ein offener Brief an die Stadtbau-Task Force

Doch im Fall von Damir I. scheint derlei gar nicht nötig zu sein und es hilft ihm auch nichts, dass ein weiterer Bewohner, der sich am Rande der Verhandlung gleichfalls über den Umgang der Stadtbau mit ihm beschwert, als Unterstützung mitgekommen ist.

Juristisch kaum Aussichten

Im Lauf der Güteverhandlung wird nämlich recht schnell klar, dass für I. kaum Aussicht besteht, sich erfolgreich gegen die Klage des städtischen Unternehmens zu wehren. Die Mietkürzung war angesichts der vergleichsweise wenigen Ausfälle des Aufzugs – im vergangenen Jahr – wohl zu hoch, lässt Richterin Mühlbauer durchblicken. Den Vergleichsvorschlag von I., dass er ausziehen und sich selbst um eine neue Wohnung kümmern werde, sofern ihm die Stadtbau dafür bis zum Frühjahr 2016 Zeit gebe und ihn pro Mietjahr mit 1.000 Euro abfinde, wird von Stadtbau-Geschäftsführer Joachim Becker und dessen Rechtsanwältin Marion Herlitze unter Kopfschütteln, empörten Bemerkungen und höhnischem Gelächter zurückgewiesen. Er klingt auch etwas realitätsfern – so ganz ohne die Hintergründe, die vor Gericht eben keine Rolle spielen.

„Wenn, dann kommen Sie. Hier wurde schon genug geredet.“

Ein Termin zur Urteilsverkündung wurde auf den 2. März festgesetzt. „Sie könnten uns bis dahin ja noch entgegenkommen“, sagt I.s Rechtsanwalt in Richtung Stadtbau. Darauf gibt Anwältin Herlitze nur zurück: „Wenn, dann kommen Sie. Hier wurde schon genug geredet.“ Dann verlassen sie und Becker lachend den Gerichtssaal. Die Stadtbau fordert eine Räumung bis spätestens Ende Juni.



Dieter

10. Februar 2015 um 20:10 | #

Die Stadtbau ist eine Schande für Regensburg, unabhängig davon ob im Einzelfall Forderungen wie eine Dachterrasse bei Umzug überzogen sind. Die Ära Schaidinger lebt in diesen unmenschlichen Bürokraten munter weiter. Von was wird dieses System getragen, nicht etwas auch von Staats- und Steuergeldern?



DaniB

10. Februar 2015 um 23:41 | #

Also, wenn in meinem Wohnhaus an 30 Tagen im Jahr der Lift ausfällt, finde ich es (als Rollifahrerin) durchaus gerechtfertigt, die Miete in dieser Höhe zu mindern. M.E. spielen die Umstände hier eine große Rolle und müssen berücksichtigt werden. Besonders, wenn man es als "inklusives Wohnprojekt" bezeichnet. Mein Arbeitgeber würde mir ein paar Takte erzählen, wenn ich an zwei-drei Tagen im Monat Zwangsurlaub nehmen würde... Für Erholungsurlaub wäre dann auch nichts mehr über. Schlechter Stil von der Stadtbau, finde ich...



Walter Seibel

11. Februar 2015 um 05:27 | #

So ist es halt (leider), der sozial Schwächere zieht immer die Arschkarte.

Verständnisvolle Worte gibt es für das Volk verpackt in tolle Worthülsen (Schröders Agenda ZwanzigZehn). Wobei im Hinterstübchen noch vermutlich das Fürsorgerecht des 19. Jahrhundert eine Rolle spielte. Hilfe werde nur gewährt, damit nicht "Hunger, Not und Verwahrlosung die niederen Bevölkerungsklassen zur Störung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung treibt."

<http://www.zeit.de/politik/deutschland/2015-01/hartz-iv-regelsatz-berechnung-warenkorb>

Und Freinderlwirtschaft als (Unternehmensteuer-)Reform verschwurbelt wird.

Das größte Geschenk aller Zeiten

<http://www.zeit.de/2005/37/Steuern>



Hartl Norbert

11. Februar 2015 um 08:31 | #

Sehr geehrter Herr Aigner, Ihre Kritik an der Stadtbau ist unberechtigt, der Artikel ist einseitig dargestellt. Die Stadtbau, der Herr Oberbürgermeister und auch ich haben uns intensiv um den Mieter bemüht. Der Mieter hat im selben Haus passende Wohnungen angeboten bekommen. Er hatte auch jeweils genügend Bedenkzeit. Der Mieter hat alle Angebote abgelehnt. Es liegt ausschließlich an diesem Mieter, dass seit über einem Jahr kein neuer Aufzug gebaut werden kann. Ich persönlich unterstütze bestimmt die Interessen der Mieter, aber es ist nicht nachvollziehbar, dass ein einzelner Mieter, der eine schöne Wohnung bekommen hätte, den dringend notwendigen Aufzug für das ganze Haus zwei Jahre blockiert.

Gruß Norbert Hartl



Stefan Aigner

11. Februar 2015 um 09:58 | #

Sehr geehrter Herr Hartl.

Vielen Dank für Ihre Stellungnahme. Es mag sein, dass dem Mieter geeignete Wohnungen angeboten wurden und dass er genügend Zeit hatte. Der Betroffene sieht das offenbar anders, ebenso mindestens ein weiterer Bewohner im Haus. Aber wenn es dennoch so gewesen sein sollte, bleibt die Frage, was einen Mieter dazu bringt, einen – so wie es sich derzeit darstellt – aussichtslosen Prozess zu führen und nun möglicherweise kurzfristig rausgeworfen zu werden. Kann es vielleicht daran liegen, dass die Stadtbau in der Vergangenheit einen sehr respektlosen Umgang mit Mietern gepflegt hat, der sie dann zu solchen Kurzschlusshandlungen treibt?

Nimmt man das Ehepaar in der Kurt-Schumacher-Straße, das ja seinerzeit öffentlich an den Pranger gestellt wurde, bleibt festzuhalten, dass eine Einigung insbesondere deshalb nicht erzielt werden konnte, weil am Anfang ausschließlich mit Druck, Drohungen und Nebelkerzen gearbeitet wurde. Irgendwann schalteten die Betroffenen dann auf stur.

Auch in diesem Fall hier ist das Kind wohl schon im Vorfeld in den Brunnen gefallen. Die Beschwerden wegen des Aufzugs wurden jahrelang ignoriert, den Bewohnern das Warmwasser aus wirtschaftlichen Gründen zu verweigern, ist an Geringschätzung und Technokratie kaum zu überbieten. Wenn dann – am Ende dieser Kette – ein Mieter auf stur schaltet, weil er jedwedes Vertrauen verloren hat, dann mag er damit Unrecht haben, dann mag das auf den ersten Blick nicht nachvollziehbar sein, aber über den Ausgangspunkt, dass die Stadtbau in diesem Gebäude und nicht nur hier anonyme und respektlose Mieterverwaltung statt Mieterbetreuung betreibt, sollte sich der Aufsichtsrat schon mal ernsthaft Gedanken machen. Der Stadtbau fehlt es am Menschlichen.



Boernd

11. Februar 2015 um 12:00 | #

So gut meines Erachtens der neue OB seine Arbeit bis dato macht (da war ich mir lange nicht so sicher) und so löblich es auch ist, wenn sich der Chef loyal schützend vor seine Mitarbeiter stellt, so müssen sich nicht zum positiven wendende Problembereiche dann auch entsprechend konsequent angegangen werden... Irgendwann ist auch Schluss mit Loyalität des Chefs. Die RTG hat ja nun – wohl mit Zutun des OBs- eine Chance, verbrannte Erde wieder zu beseitigen und im Sinne aller Beteiligten zum positiven zu wenden, hoffentlich nutzt man hier die Chance. Die Stadtbau scheint wohl der Problem-BER Regensburgs zu sein... als Aussenstehendem drängt sich hier der Eindruck auf, das ist eher ein Hedgefonds gesteuerter Immobilienladen und weniger ein städtisches Unternehmen mit Blick auf gewisse soziale Anforderungen. Das betrifft nicht nur den aktuellen Fall, aber hier scheint schon sehr vieles im Argen und da hilft alles andere tolle Wirken des OBs nicht, aber der Laden muss wohl dringend in Ordnung gebracht werden |



Rölli

11. Februar 2015 um 13:00 | #

Wieso hört man in dieser Sache eigentlich nichts vom Verein PHÖNIX e.V.? Der Verein schreibt sich schließlich selber auf die Fahnen, sich aktiv für ein selbstbestimmtes Leben behinderter Menschen einzusetzen und für deren Interessen an die Öffentlichkeit zu gehen, frei nach dem Motto: „Behindert ist man nicht. Behindert wird man.“

Noch dazu ist PHÖNIX e.V. selber Mieter des Vorzeige-Objekts in der Roten-Löwen-Straße.

ps: aus dem Leitbild der Stadtbau: Seit 1921 setzen wir uns dafür ein, die Wohn- und Lebensbedingungen in Regensburg zu verbessern. Dazu schaffen, pflegen und verwalten wir Immobilien mit der Absicht, möglichst viele Bürger und Bürgerinnen mit adäquatem und zeitgemäßem Wohnraum zu versorgen und die Aufenthaltsqualität stetig zu verbessern.

Klingt in dies Zusammenhang wie Hohn, oder?



Ziemlich beste Freunde

11. Februar 2015 um 13:56 | #

Kritik der Hartischen/ Beckerschen Rechtsphilosophie

“Die Forderung, die Illusionen über die Stadtbau aufzugeben,
Ist die Forderung, eine Stadtbau aufzugeben,
die der Illusionen bedarf.“

Franzi Ester



11. Februar 2015 um 14:19 | #

Es ist immer das gleiche, wenn manche nicht stromlinienförmig mitlaufen, wird eine einzelne Person (möglichst in den Medien) negativ herausgestellt um dem 'Feindbild' ein Gesicht zugeben und ggf. andere einzuschüchtern.
<http://www.regensburg-digital.de/stadtbau-entfernt-mieter-pranger/29102013/>

<http://www.mittelbayerische.de/region/regensburg/regensburg/artikel/altstadt-haus-wird-problem-fuer-strohalm/1148303/altstadt-haus-wird-problem-fuer-strohalm.html>

Debatte: Fehlt es der Stadtbau am Menschlichen? » Regensburg Digital

11. Februar 2015 um 17:51 | #

[...] Berichterstattung über die Räumungsklage der Stadtbau gegen einen Rollstuhlfahrer hat für eine kontroverse Debatte in unserem Forum gesorgt. Wir dokumentieren die Wortmeldung von [...]



Matthias Müller

11. Februar 2015 um 18:40 | #

Ich kenne den Fall nicht, daher meine Frage:

War der defekte Außenanflug einzige Aufzug für ihn? Falls ja, geht das wirklich nicht und Ich hoffe, dass sich die Stadt mit dem Rollstuhlfahrer zu seinen Gunsten einigt. Wie soll ein Rollstuhlfahrer denn (allein) ohne Aufzug in den 1./2... Stock kommen?




Stefan Aigner

11. Februar 2015 um 18:42 | #


Ja. Das war der einzige Aufzug.

Christian G.

12. Februar 2015 um 02:00 | 


Die Stadtbau ist stadtbekannt für Ihren schlechten Stil im Umgang mit Mietern und sogar Kunden. Wir sind insgesamt drei Mietparteien eines Hauses, das leider von der Stadtbau verwaltet wird. Obwohl wir mit unseren Nebenkosten die Dienste der Stadtbau DIREKT bezahlen, verhält die Stadtbau sich alles andere als kundenfreundlich. Da gibt es unangemeldete Kontrollgänge durch unsere privaten Außenbereiche und jahrelang schickte man uns trotz heftigster Proteste einen sog. Gärtner, der unsere gehegte und gepflegte Gartenoase mutwillig ruinierte. Hat man hingegen Beanstandungen, wird auf Nichtzuständigkeit verwiesen und abgewunken. Insofern überrascht mich diese Geschichte ganz und gar nicht. Was Herrn Beckers betrifft, so steht es ihm sicher zu, eine sachliche Position zu vertreten, die von der des Damir I. abweicht. Sein Verhalten vor Gericht, sowie das seiner Anwältin, ist allerdings unsouverän und zeugt von eingangs erwähntem schlechten Stil. Ich drücke Damir I. die Daumen, dass die Sache gut für ihn ausgeht. Vielleicht vor einem Berufungsgericht mit mehr Sozialkompetenz..

Herrn Beckers neue Sachlichkeit » Regensburg Digital

12. Februar 2015 um 16:25 | 


[...] ist ein seltsames Gebaren, dass Vertreter der Stadtbau GmbH an den Tag legen. Nach unserem Bericht über die Räumungsklage des städtischen Tochterunternehmens gegen einen Rollstuhlf... kam es im Kommentar-Forum zunächst zu einer kurzen Debatte zwischen SPD-Fraktionschef Norbert [...]

Stefan

12. Februar 2015 um 17:02 | 


Da kann ich nur dem Mieter zustimmen, die Stadtbau bringt es fertig und bittet einer Rollifahrerin sogar eine Wohnung im 3Stock an obwohl das Haus gar keinen Aufzug hat. Tatsächlich passiert. Mit gemeinnützig hat der Verein nix mehr zu tun.

Karin

12. Februar 2015 um 21:07 | 

Ich bin auch Rollstuhlfahrerin und wohne in einem Gebäude der Stadtbau GmbH. Bis zum Frühjahr 2016 muss das Hochhaus in dem ich wohne komplett geräumt sein. Also muss ich auch raus. Bis jetzt hat die Stadtbau noch keine bezahlbare Wohnung für mich im Angebot. Viele der 57 Mietparteien haben das Haus bereits verlassen, weitere Auszüge folgen in den nächsten Wochen. Ob ich mit meiner Mutter als letzte Mieter in einem leeren Geisterhaus übrig bleiben? Besonders engagierte Unterstützung bei der Beschaffung einer neuen Wohnung hab ich noch nicht erfahren. Folgendes wurde mit aber schon mal gesagt: "Die Wohnraumbeschaffung für behinderte Menschen steht nicht im Fokus der Stadtbau."

Karin

14. Februar 2015 um 18:19 | 

Mein Zitat: "Die Wohnraumbeschaffung für behinderte Menschen steht nicht im Fokus der Stadtbau." bezog sich auf das Anwesen in der Kurt-Schumacher-Straße.