

Jeder hat sie, aber nicht jeder kennt sie: die Nachbarn. Streitigkeiten mit der Nachbarschaft sind immer wieder ernste Themen in der Beratung des Mietervereins Leverkusen. Im Fernsehen hingegen sorgen sie für Lacher. Über den kriegsähnlichen Zustand zwischen einem braven Ehepaar und einer feierwütigen Studenten-WG kann man sich natürlich köstlich amüsieren – solange er im Fernseher gezeigt wird und man nicht gerade selbst in einem Streit mit der Nachbarschaft steckt.

Eine funktionierende und gute Nachbarschaft hingegen kann die Lebensqualität jedes Mieters merklich steigern. Nicht nur das gute Gefühl, mit Menschen in einem Haus zu leben, mit denen man auskommt, auch praktische Vorteile, ob von der wechselseitigen Paketannahme oder Vertretung bei Reinigungspflichten im Urlaub, in einer guten Nachbarschaft lebt es sich entspannter.

Es gibt, zum Beispiel im Internet oder bei diversen Vermietergesellschaften, eine Menge „Anleitungen für gute Nachbarschaft“. In vielen dieser Publikationen wird mehr oder weniger gut erklärt, wie man sich selber so verhält, dass gute Nachbarschaft entstehen sollte. Zusammengefasst sollte man Rücksicht nehmen und freundlich, zumindest aber höflich sein und sich an die Hausordnung halten. Nur selten wird hingegen thematisiert, was man machen soll, wenn der Nachbar sich störend verhält. Solche Fälle machen aber, weil zu guter Nachbarschaft immer mindestens zwei Parteien gehören, einen Großteil der Beratungen im Mieterverein Leverkusen aus. Diverser Lärm, besonders nachts, versäumte Reinigungspflichten, Rücksichtslosigkeit oder – auf der anderen Seite – grundlose Anschuldigungen und Überwachungen durch den Nachbarn, solche Konflikte sind nicht selten.

Die Frage, die viele Mieter stel-



Foto: imago

Gute Nachbarschaft ist unbezahlbar

len, „Was können wir gegen die Störungen des Nachbarn tun?“, macht in einigen Fällen die Situation noch problematischer. Eine juristische Problemlösung, selbst wenn nur der Nachbar „schuld“ am Konflikt ist, hat in einem Großteil der Fälle aus verschiedenen Gründen kaum Aussicht auf Erfolg: Zum einen ist die Darlegungs- und Beweislast so verteilt, dass im Zweifel derjenige, der dem Nachbarn unzulässiges Verhalten vorwirft, dies auch immer beweisen muss.

Besonders bei allein lebenden Mietern ist dies bereits eine erhebliche Schwierigkeit, Zeugen stehen oft nicht zur Verfügung. Zudem kann – jedenfalls mit Hilfe des Mietervereins - stets nur über den Vermieter juristisch vorgegangen werden. Viele, besonders überregionale Großvermieter haben wenig Eigeninteresse, mehr als ein Anschreiben an störende Mieter zu verschicken, hingegen sind einige Privatvermieter von solchen Streitigkeiten schlicht überfordert. Schließlich führt eine juristische

Auseinandersetzung dazu, dass das Verhältnis zwischen den Nachbarn oft völlig zerstört wird, selbst wenn der Nachbar danach bestimmte Störungen nicht mehr ausführt, ist gute Nachbarschaft unerreichbar – und im Zweifel reicht ein minimales eigenes Fehlverhalten und der Nachbar „schießt zurück“.

Um hier besser helfen zu können, bietet der Mieterverein Leverkusen seit einiger Zeit für seine Mitglieder und deren Nachbarn kostenlos Schlichtungs- und Mediationsgespräche an. Hierbei wird im Gegensatz zur juristischen Aufarbeitung die Aufmerksamkeit nicht auf die „Schuldfrage“ gelenkt, sondern die Frage in den Mittelpunkt gestellt, wie gemeinsam eine Lösung gefunden werden kann, die für alle Beteiligten tragfähig ist.

Mit Hilfe von Gesprächsstruktur, Empathie und Kommunikationstechniken unterstützt der Mediator beide Seiten, ohne Partei für einen der Nachbarn zu ergreifen. Bislang haben nur wenige Mieter diesen Service in Anspruch genommen, aber dafür waren die Konflikte meist erfolgreicher und schneller zu lösen als durch rechtliche Hilfe. Auch gesetzlich ist die Mediation wegen ihrer hohen Erfolgsquoten inzwischen als Konfliktlösungsmittel anerkannt. Dennoch ist sie noch immer vielen Menschen nicht bekannt und gilt als weniger seriös als „klassische“ juristische Arbeit, so dass weitere Öffentlichkeitsarbeit in diesem Feld bei Privatleuten notwendig ist. Bei „Profis“ wie Anwälten, Unternehmen oder auch Rechtsschutzversicherungen sind die Bedeutung und der Profit von Mediation bereits deutlich stärker bekannt, seit Jahren steigen in diesem Bereich die Fallzahlen. Wenn Sie von Konflikten hören oder in solche eingebunden sind, werben Sie doch für diesen Service des Mietervereins.

Aber auch im Vorfeld eines eskalierten Streites können die Grundprinzipien der Mediation helfen, dass es gar nicht so weit kommt, dass die Probleme nur mit externer Hilfe, egal ob durch den Vermieter, einen Anwalt oder einen Mediator, gelöst werden können: Statt sich zu fragen „Was kann ich tun, um gegen den Nachbarn zu gewinnen?“, sollte man realistisch überlegen, wie eine Lösung aussehen könnte, auf die auch der Nachbar sich freiwillig einlassen würde. Im Zweifel kann man – solange man noch miteinander reden kann – dann in einem klaren, konstruktiven Gespräch gute Nachbarschaft herstellen. ■

DMB

MIETERVEREIN LEVERKUSEN e.V.
FÜR LEVERKUSEN UND UMGEBUNG

Mieterverein Leverkusen e. V., Kölner Straße 39-41, 51379 Leverkusen, Tel. 0 21 71/40 40 70.
Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 16-17: André Juffern, Leverkusen

Gutachter – Hilfe bei komplizierten Fragen

■ Eine schwarze Stelle an der Wand? Feuchte Flecken in der Wohnung? Irgendwie riecht es in letzter Zeit seltsam? Gelegentlich können selbst die spezialisierten und erfahrenen Rechtsberater im Mieterverein Leverkusen nicht immer sicher einschätzen, was genau für ein technisches Problem vorliegt oder wo die Ursache liegt. Noch schwerer ist es für Mieter selber, besonders, wenn Vermieter behaupten, alles sei in Ordnung oder – wie oft bei Schimmelproblemen – sogar dem Mieter die Verantwortung geben. Auch bei Wohnungsübergaben wünschen sich Mitglieder des Vereins oft technisch fundierte Hilfe und Beweissicherung, falls

es später zu Streitigkeiten mit dem Vermieter kommt. Für solche Situationen hat der Mieterverein Leverkusen Kooperationen mit mehreren Gutachtern und Sachverständigen. Zum einen zahlen Vereinsmitglieder dadurch weniger für die Leistung des Gutachters, zum anderen gibt es wechselseitig schnelle Kommunikationswege bei Rückfragen zwischen Rechtsberatern und Gutachtern. Dennoch kosten Gutachter zunächst einmal Geld, je nach Aufwand bei der Untersuchung sogar zum Teil viel Geld. Viele Mieter glauben leider immer noch, dass diese Kosten durch den Mieterverein, die Rechtsschutzversicherung oder andere über-

nommen werden. Leider kann dies der Mieterverein, der sich ja ausschließlich aus den Beiträgen seiner Mitglieder finanziert, nicht leisten, auch die Rechtsschutzversicherung deckt solche Privatgutachten nicht ab. Nur im Ausnahmefall können die Gutachterkosten als Schadensersatz beim Vermieter geltend gemacht werden, hierfür kann aber vor dem Ergebnis der Untersuchung durch den Gutachter niemals eine Garantie abgegeben werden. Trotzdem lohnt es sich in vielen Fällen, professionelle Hilfe in Anspruch zu nehmen: Zum einen erhält der Mieter eine fachlich fundierte und in nahezu allen Fällen auch gerichtsfeste Einschätzung

der Situation, mit der oft nervenaufreibende, riskante und im Zweifel sehr teure Verfahren gegen den Vermieter vermieden werden können. Außerdem vermindert ein fachlich fundiertes Gutachten in den Fällen, wenn kein (erheblicher) Mangel vorliegt, dass rechtswidrige Minderungen durchgeführt werden oder dass sogar ein aussichtsloser Gerichtsprozess gestartet wird. Besonders bei schwierigen technischen Fragen oder auch bei der Wohnungsrückgabe, bei der der Mieter zum letzten Mal ungehinderten Zugang zur Wohnung hat, sollten Mieter, die eine Auseinandersetzung mit dem Vermieter befürchten, die Beauftragung eines Gutachters erwägen. ■

■ Mieterschutz bedeutet mehr als Rechtsberatung und Absicherung im Einzelfall. Die besten Anwälte nützen nichts, wenn Gesetze, Verordnungen und Satzungen mieterfeindlich sind. Hier kann nur Einfluss auf die Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit helfen. In diesem Sinne ist der Mieterverein Leverkusen schon immer für seine Mitglieder aktiv gewesen, um die Interessen der Mieterschaft auf lokaler Ebene, aber auch über den Landes- und Bundesverband des DMB zu vertreten.

Örtlich ist der Mieterverein dafür mit allen Akteuren des Wohnungsmarktes, mit den Stadtverwaltungen, der Politik und der Presse vernetzt. Auch überregional bestehen solche Kontakte, es findet eine bundesweit wahrgenommene Mediationsarbeit statt, außerdem beteiligt sich der Verein aktiv bei den Verbänden. Für Mieter zahlt sich das aus, auch wenn die einzelnen Erfolge des Mietervereins nicht immer

offen sichtbar sind: So konnten mehrfach, zuletzt bei mehreren leer stehenden Häusern eines überregionalen Großvermieters, Politiker eingeschaltet werden, die sich dann wiederum mit dem Vermieter in Verbindung gesetzt haben, mit dem Ergebnis, dass viele Wohnungen nun wieder dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden. Um hier gute Arbeit im Interesse aller Mieter aus Leverkusen und

Umgebung leisten zu können, bittet der Mieterverein auch um Ihre Mithilfe: Wenn Sie Probleme wahrnehmen, die durch Verwaltung oder Politik gelöst werden könnten oder auch einfach öffentlich gemacht werden sollten, informieren Sie den Verein. Egal, ob Leerstandsprobleme, Verwahrlosung oder auch ganz andere wohn- und mieterpolitische Probleme und Ideen nimmt der Mieterverein für Sie gerne auf und versucht, mit allen Mitteln die Situation für Mieter in Leverkusen und Umgebung zu verbessern. ■

Aktive Mieterpolitik

Siedlung am Weidenbusch verkauft

■ Die Wohnanlage „Wilhelm-Sander-Park“ in Leverkusen-Quettingen wurde von der Vivawest übernommen. Bereits zum Jahreswechsel hatte die vorherige Eigentümerin, die D.I.L., die ihrerseits erst vor wenigen Jahren die rund 600 Wohnungen von der Wilhelm-Sander-Stiftung erworben hatte, einen Verwalterwechsel durchgeführt. In der Siedlung gab und gibt es

eine große Anzahl von Problemen für die Mieter: Die Betriebskostenabrechnungen wurden in vielen Fällen beanstandet, außerdem gab es diverse Konflikte im Zuge von Sanierungsarbeiten. Auch sind viele der Wohnungen durch Schimmel belastet. Leider hatte die vorherige Verwaltung in einigen Fällen nur sehr schleppend auf die Mieterprobleme reagiert, so dass der Mieterverein Leverkus-

sen oft tätig werden musste. „Wir hoffen, dass nun für die Mieter wieder etwas Ruhe einkehrt. Mit der Vivawest haben wir durchaus auch positive Erfahrungen machen können, daher ist der Mieterverein nach der Eigentumsübertragung vorsichtig optimistisch“, sagt André Juffern vom Mieterverein Leverkusen. Die neue Verwaltung ist in Leverkusen nicht unbekannt: Die Vi-

wawest verwaltet einen Großteil der ehemaligen „Bayer-Wohnungen“ und gehört damit zu den größten Vermietern der Stadt. Der Verein empfiehlt allen Mietern, die wegen Mietverhältnissen in dieser Siedlung noch Ansprüche geltend machen (zum Beispiel Rückzahlungen von Betriebskostenguthaben oder Kautionen), einen Rechtsberatungstermin zu vereinbaren. ■