

## PARIBUS

**Absender:**

Mietgemeinschaft Waldstraße 30–40



mietgemeinschaft.waldstr34@outlook.de

**Empfänger:**

Paribus Immobilien Investment GmbH,  
Klingholzstraße 7,  
65189 Wiesbaden

**Datum:** 16.05.2026

### Betreff:

Mängelanzeige, Aufforderung zur Mängelbeseitigung sowie Vorlage eines  
Maßnahmenplans – Wohnanlage Waldstraße 30–40

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit wenden wir uns als Bewohnerinnen und Bewohner der Wohnanlage Waldstraße 30–40 gemeinschaftlich an Sie, da sich der Zustand der Wohnanlage seit mehreren Jahren zunehmend verschlechtert hat und insbesondere in den vergangenen Monaten ein nicht mehr hinnehmbares Ausmaß erreicht.

Trotz mehrfacher Hinweise und Beschwerden konnten bislang keine ausreichenden und nachhaltigen Verbesserungen festgestellt werden.

Die aktuelle Situation beeinträchtigt nicht nur die Wohnqualität erheblich, sondern stellt mittlerweile auch ein erhebliches Sicherheits-, Hygiene- und Gesundheitsrisiko dar.

Gemäß §§ 535 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) obliegt dem Vermieter beziehungsweise Eigentümer die Pflicht, die Mietsache in einem vertragsgemäßen und sicheren Zustand zu erhalten.

Wir fordern Sie daher hiermit auf:

1. sämtliche bestehenden Mängel kurzfristig zu prüfen,
2. notwendige Sicherungs- und Instandsetzungsmaßnahmen einzuleiten,
3. einen nachvollziehbaren und realistisch umsetzbaren Maßnahmen- und Zeitplan vorzulegen,
4. konkrete Ansprechpartner für die Umsetzung zu benennen.

Wir setzen Ihnen hierfür eine angemessene Frist von 14 Tagen nach Zustellung dieses Schreibens zur schriftlichen Stellungnahme.

Sollte innerhalb der gesetzten Frist keine angemessene Reaktion erfolgen, behalten sich die Bewohnerinnen und Bewohner weitere Schritte ausdrücklich vor.

Hierzu zählen insbesondere:

- Einschaltung zuständiger Behörden
- rechtliche Prüfung weiterer Maßnahmen
- Prüfung mietrechtlicher Ansprüche
- Information der Öffentlichkeit und Medien
- weitere gemeinschaftliche Schritte der Mieterschaft

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass sich zahlreiche Bewohnerinnen und Bewohner aufgrund der anhaltenden erheblichen Mängel veranlasst sehen könnten, ihre mietrechtlichen Möglichkeiten prüfen zu lassen. Hierzu zählen insbesondere Ansprüche auf Mängelbeseitigung, Mietminderung gemäß § 536 BGB sowie weitere rechtliche Schritte.

Bis zur Klärung der Situation behalten sich betroffene Mieter vor, Mietzahlungen künftig unter Vorbehalt zu leisten.

Mit freundlichen Grüßen

Mietgemeinschaft Waldstraße 30–40

### **Anlage**

- Ergänzende Mängelliste
- Unterschriften
- Bilder

# Ergänzende Mängelliste

## Allgemeine Mängel

- zunehmende Verwahrlosung der Wohnanlage
  - Vermüllung der Außenbereiche
  - mangelnde Reinigung gemeinschaftlicher Flächen
  - erhebliche Schäden an Fahr- und Gehwegen
  - lose Kiesflächen mit Unfallgefahr
  - mangelnde Verkehrssicherheit
  - unzureichende Instandhaltung
  - Sicherheitsmängel innerhalb der Anlage
- 

## Schimmel- und Gesundheitsmängel

Besonders besorgniserregend sind Feuchtigkeits- und Schimmelschäden in mehreren Wohnungen.

Hier besteht aus Sicht zahlreicher Bewohner eine erhebliche Gesundheitsgefahr.

Betroffen sind insbesondere:

- Kinder
- ältere Menschen
- gesundheitlich vorbelastete Bewohner

Weitere gemeldete Wohnungsmängel:

- defekte Heizungen
  - unzureichend funktionierende Heizungen
  - nicht funktionierende Wasserzähler
  - nicht austauschbare Wasserzähler
  - Feuchtigkeitsschäden
  - Schimmelbildung
  - vermüllte Keller ehemaliger Mieter
- 

## Verkehrssicherheit & Außenanlagen

Die Verkehrssicherheit innerhalb der Wohnanlage wird von zahlreichen Bewohnern als erheblich eingeschränkt angesehen.

Probleme:

- beschädigte Fahrwege
  - beschädigte Gehwege
  - Schlaglöcher und lose Kiesflächen
  - erhöhte Rutsch- und Sturzgefahr
  - Unfall eines Kindes mit Fahrrad in der Einfahrt
  - fehlende ausreichende Sicherung gefährlicher Bereiche
- 

## Müll-, Ratten- und Sicherheitsprobleme

Die aktuelle Müllsituation wird von vielen Bewohnerinnen und Bewohnern als dauerhaft nicht hinnehmbar angesehen.

Probleme:

- dauerhaft auf Gehwegen abgestellte Restmülltonnen
- fehlende Sicherung der Mülltonnen
- Fremdmüll durch außenstehende Personen
- mögliche Gefährdung des Straßenverkehrs
- erhebliche Verschmutzung der Anlage

Zusätzlich wird zunehmend ein Auftreten von Ratten auf dem Gelände festgestellt.

Dies stellt insbesondere im Zusammenhang mit der Müllsituation ein erhebliches Hygiene- und Gesundheitsproblem dar.

---

## Spielplatzmängel

Der Spielplatz weist erhebliche marode Mängel auf.

Insbesondere betroffen:

- baufälliger Sandkasten
  - teilweise morsche Holzeinfassung
  - Verletzungsgefahr für Kinder
  - allgemeiner schlechter Zustand des Spielplatzes
-

## Hausmeisterproblematik

Zahlreiche Bewohnerinnen und Bewohner bemängeln, dass Hausmeistertätigkeiten über längere Zeit nur unzureichend durchgeführt wurden und mittlerweile offenbar weitgehend beziehungsweise vollständig eingestellt wurden.

Betroffen sind insbesondere:

- Reinigungsarbeiten
  - Kontrolltätigkeiten
  - Pflegearbeiten
  - Instandhaltungsaufgaben
  - allgemeine Ordnung der Anlage
- 

## Schrankenanlage & Fremdarker

Die Schrankenanlage der Wohnanlage ist defekt beziehungsweise nicht funktionsfähig.

Dadurch erhalten fremde Fahrzeuge ungehinderten Zugang zur Wohnanlage.

Folgen:

- Fremdarker innerhalb der Anlage
  - belegte Bewohnerparkplätze
  - zusätzliche Belastung der Verkehrsflächen
  - weitere Verschlechterung der Ordnung und Sicherheit
-

## Körner Real Estate

**Absender:**

Mietgemeinschaft Waldstraße 30–40



mietgemeinschaft.waldstr34@outlook.de

**Empfänger:**

Körner Real Estate

Petershagener Straße 45

38259 Salzgitter

**Datum:** 16.05.2026

## Betreff:

Aufforderung zur Mängelbeseitigung und Vorlage eines Maßnahmenplans – Wohnanlage Waldstraße 30–40

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit wenden wir uns gemeinschaftlich als Bewohnerinnen und Bewohner der Wohnanlage Waldstraße 30–40 an Sie.

Der Zustand der Wohnanlage verschlechtert sich bereits seit mehreren Jahren zunehmend und hat sich insbesondere in den vergangenen Monaten erheblich verschlimmert.

Viele Bewohnerinnen und Bewohner empfinden die aktuelle Situation mittlerweile als nicht mehr tragbar.

Wir fordern Sie hiermit auf:

- die bestehenden Mängel zeitnah zu prüfen
- notwendige Maßnahmen zur Gefahrenbeseitigung einzuleiten
- die Verkehrssicherheit wiederherzustellen
- bestehende Gesundheits- und Sicherheitsrisiken zu beseitigen
- einen realistisch umsetzbaren Maßnahmen- und Zeitplan vorzulegen

Wir setzen Ihnen hierfür eine Frist von 14 Tagen nach Zustellung zur schriftlichen Stellungnahme.

Sollte innerhalb dieser Frist keine angemessene Reaktion erfolgen, behalten sich die Bewohner weitere gemeinschaftliche und rechtliche Schritte vor.

Mit freundlichen Grüßen

Mietgemeinschaft Waldstraße 30–40

### **Anlage**

- Ergänzende Mängelliste
- Unterschriften
- Bilder

### 3. Ergänzende Mängelliste

#### Allgemeine Mängel

- zunehmende Verwahrlosung der Wohnanlage
  - Vermüllung der Außenbereiche
  - mangelnde Reinigung gemeinschaftlicher Flächen
  - erhebliche Schäden an Fahr- und Gehwegen
  - lose Kiesflächen mit Unfallgefahr
  - mangelnde Verkehrssicherheit
  - unzureichende Instandhaltung
  - Sicherheitsmängel innerhalb der Anlage
- 

### 4. Schimmel- und Gesundheitsmängel

Besonders besorgniserregend sind Feuchtigkeits- und Schimmelschäden in mehreren Wohnungen.

Hier besteht aus Sicht zahlreicher Bewohner eine erhebliche Gesundheitsgefahr.

Betroffen sind insbesondere:

- Kinder
- ältere Menschen
- gesundheitlich vorbelastete Bewohner

Weitere gemeldete Wohnungsmängel:

- defekte Heizungen
  - unzureichend funktionierende Heizungen
  - nicht funktionierende Wasserzähler
  - nicht austauschbare Wasserzähler
  - Feuchtigkeitsschäden
  - Schimmelbildung
  - vermüllte Keller ehemaliger Mieter
- 

## 5. Verkehrssicherheit & Außenanlagen

Die Verkehrssicherheit innerhalb der Wohnanlage wird von zahlreichen Bewohnern als erheblich eingeschränkt angesehen.

Probleme:

- beschädigte Fahrwege
  - beschädigte Gehwege
  - Schlaglöcher und lose Kiesflächen
  - erhöhte Rutsch- und Sturzgefahr
  - Unfall eines Kindes mit Fahrrad in der Einfahrt
  - fehlende ausreichende Sicherung gefährlicher Bereiche
- 

## 6. Müll-, Ratten- und Sicherheitsprobleme

Die aktuelle Müllsituation wird von vielen Bewohnerinnen und Bewohnern als dauerhaft nicht hinnehmbar angesehen.

Probleme:

- dauerhaft auf Gehwegen abgestellte Restmülltonnen
- fehlende Sicherung der Mülltonnen
- Fremdmüll durch außenstehende Personen

- mögliche Gefährdung des Straßenverkehrs
- erhebliche Verschmutzung der Anlage

Zusätzlich wird zunehmend ein Auftreten von Ratten auf dem Gelände festgestellt.

Dies stellt insbesondere im Zusammenhang mit der Müllsituation ein erhebliches Hygiene- und Gesundheitsproblem dar.

---

## 7. Spielplatzmängel

Der Spielplatz weist erhebliche marode Mängel auf.

Insbesondere betroffen:

- baufälliger Sandkasten
  - teilweise morsche Holzeinfassung
  - Verletzungsgefahr für Kinder
  - allgemeiner schlechter Zustand des Spielplatzes
- 

## 8. Hausmeisterproblematik

Zahlreiche Bewohnerinnen und Bewohner bemängeln, dass Hausmeistertätigkeiten über längere Zeit nur unzureichend durchgeführt wurden und mittlerweile offenbar weitgehend beziehungsweise vollständig eingestellt wurden.

Betroffen sind insbesondere:

- Reinigungsarbeiten
  - Kontrolltätigkeiten
  - Pflegearbeiten
  - Instandhaltungsaufgaben
  - allgemeine Ordnung der Anlage
- 

## 9. Schrankenanlage & Fremdarker

Die Schrankenanlage der Wohnanlage ist defekt beziehungsweise nicht funktionsfähig.

Dadurch erhalten fremde Fahrzeuge ungehinderten Zugang zur Wohnanlage.

Folgen:

- Fremdarker innerhalb der Anlage
  - belegte Bewohnerparkplätze
  - zusätzliche Belastung der Verkehrsflächen
  - weitere Verschlechterung der Ordnung und Sicherheit
-