

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 seitens verschiedener Bewohner konnten bislang keine ausreichenden und nachhaltigen Verbesserungen festgestellt werden.

Zu den bestehenden Problemen zählen unter anderem:

- zunehmende Vermüllung und Verwahrlosung der Außenanlagen
- beschädigte Fahr- und Gehwege mit erheblichen Schäden und Unfallgefahren
- lose Kies- und Schadstellen mit erhöhter Unfallgefahr
- mangelnde Verkehrssicherheit innerhalb der Wohnanlage
- mangelnde Sauberkeit in gemeinschaftlich genutzten Bereichen
- unzureichende Instandhaltungsmaßnahmen
- Sicherheitsmängel innerhalb der Wohnanlage
- erhebliche Mängel und Sicherheitsrisiken auf dem Spielplatz
- marode und teilweise morschte Holzeinfassungen des Sandkastens mit Verletzungsgefahr für Kinder

- dauerhaft auf dem Gehweg abgestellte Restmülltonnen
- fehlende ausreichende Sicherung der Mülltonnen gegen Fremdzugriff
- Fremdmüllentsorgung durch Dritte aufgrund frei zugänglicher Mülltonnen
- mögliche Gefährdung des Straßenverkehrs durch ungesicherte Mülltonnen
- unzureichende beziehungsweise vollständig ausbleibende Hausmeistertätigkeiten
- feuchte Wände und Schimmelbildung in mehreren Wohnungen mit möglicher Gesundheitsgefährdung
- defekte beziehungsweise nicht ausreichend funktionierende Heizungen
- nicht funktionierende oder nicht austauschbare Wasserzähler
- vermüllte Kellerbereiche ehemaliger Mieter

Die aktuelle Situation beeinträchtigt nicht nur die Wohnqualität erheblich, sondern stellt mittlerweile auch ein erhebliches Sicherheitsrisiko dar. Besonders kritisch sehen viele Bewohner die mangelhafte Verkehrssicherheit innerhalb der Wohnanlage sowie die erheblichen Schäden an Fahr- und Gehwegen.

Auch die derzeitige Müllsituation wird von zahlreichen Bewohnerinnen und Bewohnern als dauerhaft nicht hinnehmbar angesehen. Die Restmülltonnen stehen regelmäßig dauerhaft auf dem Gehweg, wodurch nicht nur der öffentliche Bereich beeinträchtigt wird, sondern auch Fremdmüll durch außenstehende Personen entsorgt wird. Darüber hinaus sind die Mülltonnen nicht ausreichend gegen Fremdzugriff oder unbeabsichtigtes Wegrollen gesichert, wodurch zusätzlich Gefahren für den Straßenverkehr entstehen können.

Weiterhin weist der Spielplatz erhebliche marode Mängel auf.

Zusätzlich wird von zahlreichen Bewohnerinnen und Bewohnern bemängelt, dass die Hausmeistertätigkeiten über einen längeren Zeitraum nur unzureichend durchgeführt wurden und mittlerweile offenbar weitgehend beziehungsweise vollständig eingestellt wurden. Dies betrifft insbesondere Pflege-, Kontroll-, Reinigungs- und allgemeine Instandhaltungsaufgaben innerhalb der Wohnanlage.

Besonders besorgniserregend ist außerdem, dass in mehreren Wohnungen Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbildung festgestellt wurden. Hier besteht aus Sicht der Bewohner eine erhebliche Gesundheitsgefahr, insbesondere für Kinder, ältere Menschen sowie gesundheitlich vorbelastete Personen.

Darüber hinaus bestehen weitere erhebliche Mängel innerhalb der Wohnanlage, darunter:

- defekte oder nicht ordnungsgemäß funktionierende Heizungen
- nicht funktionierende beziehungsweise nicht austauschbare Wasserzähler
- vermüllte Kellerbereiche ehemaliger Mieter, welche bislang nicht geräumt wurden
Insbesondere der Sandkasten befindet sich in einem baufälligen Zustand. Die hölzerne Einfassung ist teilweise morsch und birgt eine konkrete Verletzungsgefahr für spielende Kinder. Bereits jetzt kam es zu einem Unfall eines Kindes, welches mit dem Fahrrad aufgrund von losem Kies und Schäden im Bereich der Einfahrt ausgerutscht und gestürzt ist.

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. die bestehenden Mängel kurzfristig zu prüfen,
2. notwendige Sicherungs- und Instandsetzungsmaßnahmen einzuleiten,
3. einen nachvollziehbaren und realistisch umsetzbaren Maßnahmen- und Zeitplan zur nachhaltigen Verbesserung der Situation vorzulegen.

Wir setzen Ihnen hierfür gemäß § 535 BGB eine angemessene Frist bis zum:

14 Tage nach Zustellung

innerhalb derer wir eine schriftliche Stellungnahme sowie Informationen über die geplanten Maßnahmen erwarten.

Sollte innerhalb der gesetzten Frist keine angemessene Reaktion erfolgen, behalten sich die Bewohnerinnen und Bewohner vor, weitere Schritte zu prüfen. Hierzu zählen insbesondere:

- gemeinsame Dokumentation der Zustände
- Einschaltung zuständiger Behörden
- Information der Öffentlichkeit und Medien
- rechtliche Prüfung weiterer Möglichkeiten

Wir möchten ausdrücklich betonen, dass unser Ziel eine sachliche, konstruktive und nachhaltige Verbesserung der Wohnsituation für alle Bewohnerinnen und Bewohner ist.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass sich zahlreiche Bewohnerinnen und Bewohner aufgrund der anhaltenden und 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 und einer verbindlichen Rückmeldung behalten sich betroffene Mieter vor, zukünftige Mietzahlungen unter Vorbehalt zu leisten.

Bitte bestätigen Sie den Eingang dieses Schreibens schriftlich.

Mit freundlichen Grüßen

Mietgemeinschaft Waldstraße 30–40

Anlagen:

- Fotodokumentation
- Unterschriftenliste

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

Zu den besonders problematischen Punkten zählen unter anderem:

- Vermüllung und Verwahrlosung der Außenanlagen
- erhebliche Schäden an Fahr- und Gehwegen
- mangelnde Verkehrssicherheit innerhalb der Wohnanlage
- Sicherheitsmängel und Unfallgefahren
- dauerhaft auf Gehwegen abgestellte Restmülltonnen
- fehlende ausreichende Sicherung der Mülltonnen gegen Fremdzugriff und Wegrollen
- Fremdmüllentsorgung durch außenstehende Personen
- unzureichende Reinigung und Pflege gemeinschaftlicher Bereiche
- erhebliche Mängel auf dem Spielplatz
- marode und morschte Holzeinfassungen des Sandkastens mit Verletzungsgefahr

- unzureichende beziehungsweise vollständig ausbleibende Hausmeisterleistungen
- Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbildung in Wohnungen
- defekte Heizungen
- nicht funktionierende beziehungsweise nicht austauschbare Wasserzähler
- vermüllte Kellerbereiche ehemaliger Mieter
- fehlende beziehungsweise unzureichende Instandhaltungsmaßnahmen

Die aktuelle Situation beeinträchtigt die Wohnqualität der Bewohner erheblich. Besonders kritisch sehen viele Bewohnerinnen und Bewohner die erheblichen Schäden an Fahr- und Gehwegen sowie die daraus resultierende mangelnde Verkehrssicherheit.

Auch die aktuelle Müllsituation ist auf Dauer nicht hinnehmbar. Die Restmülltonnen stehen regelmäßig dauerhaft auf dem Gehweg und sind weder ausreichend gesichert noch vor Fremdzugriff geschützt. Dies führt unter anderem dazu, dass fremde Personen Müll in die Tonnen entsorgen. Zusätzlich besteht die Gefahr, dass Mülltonnen auf die Straße gelangen und dadurch den Straßenverkehr gefährden.

Darüber hinaus weist der Spielplatz erhebliche marode Mängel auf.

Zusätzlich wird von vielen Bewohnerinnen und Bewohnern festgestellt, dass die Hausmeistertätigkeiten über längere Zeit nur unzureichend durchgeführt wurden und mittlerweile offenbar weitgehend beziehungsweise vollständig eingestellt wurden. Dies betrifft insbesondere Reinigungs-, Kontroll-, Pflege- und Instandhaltungsarbeiten innerhalb der Wohnanlage.

Mit besonderer Sorge betrachten zahlreiche Bewohnerinnen und Bewohner außerdem Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbildung in mehreren Wohnungen. Hier besteht nach Auffassung der Bewohner eine erhebliche Gesundheitsgefahr.

Weitere wiederholt gemeldete Mängel betreffen:

- defekte oder unzureichend funktionierende Heizungen
- nicht funktionierende beziehungsweise nicht austauschbare Wasserzähler
- vermüllte Kellerbereiche ehemaliger Mieter, welche bislang nicht geräumt wurden
Insbesondere der Sandkasten befindet sich in einem baufälligen Zustand. Die hölzerne Einfassung ist teilweise morsch und stellt eine konkrete Verletzungsgefahr für Kinder dar. Darüber hinaus bestehen konkrete Sicherheitsrisiken. Bereits jetzt kam es zu einem Unfall eines Kindes mit dem Fahrrad aufgrund von losem Kies und Schäden im Bereich der Einfahrt.

Wir fordern Sie daher hiermit auf,

1. die bestehenden Mängel zeitnah zu prüfen,
2. notwendige Maßnahmen zur Gefahrenbeseitigung und Instandhaltung einzuleiten,
3. einen realistisch umsetzbaren Maßnahmen- und Zeitplan zur nachhaltigen Verbesserung der Wohnanlage vorzulegen.

Wir setzen Ihnen hierfür eine angemessene Frist bis zum:

14 Tage nach Zustellung

zur schriftlichen Stellungnahme und Mitteilung geplanter Maßnahmen.

Sollte innerhalb dieser Frist keine angemessene Reaktion erfolgen, behalten sich die Bewohnerinnen und Bewohner vor, weitere Schritte zu prüfen. Dazu zählen unter anderem die Einschaltung zuständiger Behörden, eine gemeinschaftliche Dokumentation der Zustände sowie die Information der Öffentlichkeit und Medien.

Unser Ziel ist ausdrücklich eine sachliche, konstruktive und nachhaltige Verbesserung der Wohn- und Sicherheitsbedingungen innerhalb der Wohnanlage.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass sich zahlreiche Bewohnerinnen und Bewohner aufgrund der anhaltenden und 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 und einer verbindlichen Rückmeldung behalten sich betroffene Mieter vor, zukünftige Mietzahlungen unter Vorbehalt zu leisten.

Bitte bestätigen Sie den Eingang dieses Schreibens schriftlich.

Mit freundlichen Grüßen

Mietgemeinschaft Waldstraße 30–40

Anlagen:

- Fotodokumentation
 - Unterschriftenliste
-