

▶ [Startseite](#) ▶ [Artikel](#) ▶ [redaktion@goest.de](mailto:redaktion@goest.de) ▶ [Veranstaltungen](#) ▶ [Impressum](#)

## Zimmermannstraße

### [Schneider \(Immobilienbesitzer\) und \(seine Rechtsanwältin\) Binkenstein](#)

[Ratsgruppe PIRATENundPARTEI: Amtsmißbrauch Binkensteins](#)

[Wähler\\*innengemeinschaft GöLinke](#)

[Binkensteins Platz im Bauausschuss am 22.2. blieb leer](#)

### [Belastungen der Mieter\\*innen / Härten](#)

[Schwangere Frau erwartet Niederkunft während Sanierungsarbeiten:](#)

[Eine Person mit Behinderung bittet um Hilfe](#)

[Härtefall - Schwangere Frau](#)

[Person mit Behinderung bittet um Hilfe](#)

[Mieter\\*innen fordern Informationsveranstaltung](#)

- *Dokumentation, der goest-Redaktion zugegangen am 15.2.18*

- *Die Reaktion von Schneider am 19.2.18*

- *Die Mieter lassen nicht locker 1.3.18*

[Arnold \(CDU\): Zimmermannstrasse ein "Nicht-Problem"](#)

[Instandhaltung oder Modernisierung](#) - ein gravierender Unterschied

### [Schneider: Kündigungen und Androhung von Strafanzeigen](#)

[Verbindung zwischen Vermieter und "undichter Stelle" der SPD](#)

[Unterlassungsforderung gegen Ratsherrn Gerd Nier](#)

[Leerstand von Wohnraum in der Zimmermannstraße](#)

### [Bauvorhaben in der Zimmermannstraße](#)

[Gezerre um zusätzliches Bauland in der Zimmermannstraße](#)

[Bürgerinitiative kritisiert Bauvorhaben in der Zimmermannstraße](#)

[Und zum Schluß noch: Multiple Firmenidentitäten](#)

## Schneider und Binkenstein

7.2.18 / Besitzer der Wohnanlage der Zimmermannstraße 58-64 ist Klaus Schneider und als Inhaber der "Klaus Schneider Immobilienverwaltung" ist er auch Vermieter. Gleichzeitig ist er auch geschäftsführender Inhaber der CUBUS Immobilien GmbH & Co. KG, bekannt durch Bautätigkeiten in Göttingen.

**Rechtliche Vertretung Binkenstein:** In den Streitigkeiten mit den Mieter\*innen der Zimmermannstraße wird Klaus Schneider von Rechtsanwältin Sylvia Binkenstein vertreten. Sie ist stellvertretende Vorsitzende für die SPD-Ratsfraktion im städtischen Bauausschuss, Vorsitzende des Rats der Stadt Göttingen, baupolitische Sprecherin der SPD-Ratsfraktion und im Vorstand des SPD-Stadtverbandes Göttingen. Nach der Kritik an ihrem Verhalten fehlte sie in der Sitzung des Bauausschusses am 22.2.18 in der es u.a. um die Zimmermannsstraße ging. Im März war Dem Vernehmen nach wurde im März bekannt, die CDU habe nun die Kommunalaufsicht zur Frage der möglichen Vermischung von Rechtsanwaltlicher Vertretung eines Immobilienunternehmers und dem Mandat im Bauausschuss bzw. als Vorsitzende des Rates eingeschaltet.

[zum Anfang](#)

### **Belastungen der Mieter\*innen / Härten**

Bei den Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten in der Zimmermannstrasse haben die jeweils betroffenen Mieter\*innen kein Wasser in der Wohnung und können deshalb ihre Bäder und Toiletten nicht benutzen. Das Wasser für Kochen und Spülen müssen sie aus einem Container holen.

Dieser Container steht im Hof der Wohnanlage und bei Minusgraden müssen die Betroffenen durch die Kälte dorthin laufen, um sich zu waschen, um auf die Toilette zu gehen, Wasser zum Kochen zu holen und zu duschen. Des nachts kommt es vor, dass der Gang zur Toilette über Schnee und Eis im Halbdunkel erfolgen muß. Das dokumentierte Foto zeigt u.a. auch eine nicht erleuchtete Laterne vor dem Container



17.1.2018 am Sanitärcontainer / 19 Uhr

**Anmerkung:** Man fragt sich, wieso die ganze Unternehmung vom Vermieter nicht in die Sommermonate gelegt wurde. Was schon im Sommer eine Härte dargestellt hätte, das bedeutet nun erst recht bei Minusgraden mit Schnee- und Eisglätte im Winter eine schwere Zumutung .



Container am Tage mit nicht vom Schnee geräumten Zuwegen

Mieter\*innen hatten versucht, kleine Verbesserungen vorzuschlagen, die während der Arbeiten die Lage erträglicher machen könnten. Dabei ging es, wie der Brief der Mieter\*innen unten zeigt, um recht verständliche Forderungen. Der Wunsch von 50 Mieter\*innen nach einer Versammlung zwecks Informationsaustausch sei von der Anwältin abgelehnt worden, das sei "*nicht notwendig*"

#### Wir dokumentieren einen Ausschnitt aus einem Schreiben der Mieter\*innen

Die Mieter\*innen haben um Anonymität gebeten, weil bereits mehrere Kündigungen wegen kritischer Bemerkungen bzw. "Störung des Hausfriedens" von der Klaus Schneider Verwaltung auf den Weg gebracht wurden.

.... Schon die Ankündigung der Maßnahme war unglücklich: der Brief erreichte uns kurz vor den Weihnachtstagen und die Firma Klaus Schneider war dann erstmal bis zum 8.1.18 im Urlaub und somit nicht ansprechbar. Am 15.1.18 wurden zwei Container aufgebaut und die Arbeiten begannen.

Mit den Containern gibt es folgende Probleme:

- Der Dushraum des Containers ist nur als Ganzes abschließbar, es kann daher nur eine Person je Geschlecht zur gleichen Zeit duschen, es werden aber bis zu 8 Wohneinheiten zeitgleich saniert.
- Es gibt keine Ablagemöglichkeit für Handtücher, Hygieneartikel, Kleidung.
- Es gibt keine Möglichkeit Kinder und Babys zu wickeln oder zu baden.
- Es gibt keine Möglichkeit Kinder und Babys sicher und sauber im Container unterzubringen, während man als Elternteil z.B. die Toilette benutzt, daher sind die Container für alle Eltern, die kleine Kinder betreuen nicht nutzbar (kleine Kinder

können schließlich auch nicht allein in der Wohnung gelassen werden).

- Die Container sind zwar abschließbar, stehen aber immer offen, zudem sind die Wege dorthin nur schwach beleuchtet.
- Die Zuwege sowie der Platz auf dem die Container stehen, werden – wie die gesamte Wohnanlage – nur zu Bürozeiten von Schnee und Eis befreit, wenn überhaupt. Zahlreiche Dokumentationen und Anfragen an die Hausverwaltung diesbezüglich haben nichts daran geändert, dass in der ersten Woche der Sanierungen beständig Schnee und Eis überall lag; am Wochenende wurde überhaupt nicht geräumt.
- Die Container werden maximal einmal wöchentlich gereinigt.
- Wir haben zunächst versucht uns gütlich mit der Hausverwaltung zu einigen: Vorschläge über eine Mietminderung, Ersatzwohnungen, Nutzung der vielen leer stehenden Wohnungen in den Häusern sowie einer Info-Veranstaltung wurden jedoch abgewehrt. (...)

Trotz der wiederholten Ankündigung, es gäbe für maximal zwei Tage kein Wasser in der Wohnung, hatten die betroffenen Parteien bisher mehrere Tage überhaupt kein Wasser in ihrer Wohnung zur Verfügung. Einige Mieter\*innen wenden sich schließlich an die SPD. Kurz darauf erhält eine dieser Personen die fristlose Kündigung. Sie nimmt sich ebenfalls einen Anwalt und ist auf dessen Anraten zum Zeitpunkt der Räumung nicht zu Hause.

Mittlerweile haben viele Mieter\*innen Angst vor einer Klage bzw. Kündigung und trauen sich daher nicht mehr gegen die ungerechte Behandlung und die unzumutbaren Zustände vorzugehen. Viele Mieter\*innen haben außerdem einen Migrationshintergrund und wissen nicht um ihre Rechte bzw. verstehen auch die Briefe der Hausverwaltung nicht im Detail. Die beiden Personen, denen gekündigt wurde gehören auch nicht zu dem Teil der Bevölkerung, der ein Anwaltshonorar mal eben aus der Tasche schüttelt. Kaum jemand, der hier wohnt könnte sich einen Anwalt leisten, weshalb die meisten lieber nichts mehr sagen.

Die Aussagen in diesem Schreiben wurde in einem späteren Gespräch mit Mieter\*innen in vielen Details bestätigt.

In welcher Weise den Anliegen der Mieter\*innen begegnet wurde, zeigt die Antwort der Anwältin auf den Wunsch, Babies in dem Container nach dem Waschen frisch wickeln zu können und deshalb eine Wickelkommode o.ä. aufzustellen. Die Anwältin habe geantwortet, das Wasser zum Baden der Babies könne ja vom Container in die Wohnung transportiert werden und da könnten sie auch gewickelt werden. Es sei noch der ironische Hinweis erfolgt, dass es ja eigentlich viele Wickeltische gäbe, die *nicht mit laufendem Wasser ausgestattet seien*.

[zum Anfang](#)

### **Härtefall - Schwangere Frau erwartet Niederkunft während Sanierungsarbeiten:**

23.2.18 / Wir erhielten heute per Email das Schreiben eines Paares, das Ratsmitglieder um Hilfe gebeten hat. Die Frau ist schwanger und sie wissen nicht was sie machen sollen, wenn im Endstadium der Schwangerschaft die angekündigte Sanierung von Wasserleitungen und Sanitäreinrichtungen stattfinden soll. Darin heißt es u.a.: *"Despite many attempts to convey the message to our landlord, we have not been provided with any solution."* und *"Although she is covered by the Mutterschutzgesetz, the landlord and associates don't seem to care."*

### **Eine Person mit Behinderung bittet um Hilfe**

23.2.18 / Die betreffende Person schwerbehindert und kann wegen spezieller Behandlungen öfter "kaum die Füße bzw. Beine heben" und deshalb habe sie bei dem Vermieter Schneider angefragt wie ein barrierefreier Zugang zu dem Sanitärcontainer gewährleistet werden könne. Schneiders Anwältin, die Ratsvorsitzende Binkenstein schickte daraufhin eine Antwort, die uns leider nicht vorliegt dem Vernehmen nach war sie aber nicht entgegenkommend. Jedenfalls schrieb sie schließlich an einige Ratsmitglieder einen Brief mit der in Großbuchstaben geschriebenen Bitte: "KÖNNEN SIE MIR VIELLEICHT IRGENDWIE HELFEN??? Herzliche Grüße"

### **Mieter\*innen fordern Informationsveranstaltung**

17.2.18 / Mieter der Zimmermannstraße 58 – 64 haben den Vermieter Klaus Schneider um eine Informationsveranstaltung gebeten, da Informationen über die Arbeiten und damit einhergehende Beeinträchtigungen nur spärlich und teilweise widersprüchlich zu ihnen durchdringen. Schneiders Anwältin Binkenstein so die Mieter\*innen habe mitgeteilt, dass eine solche Veranstaltung *"nicht notwendig"* sei. Das sehen die Mieter\*innen weiterhin anders und bitten daher erneut - diesmal öffentlich - um eine Informationsveranstaltung. Ein offener Brief wurde von 52 Mieter\*innen unterzeichnet und ging zeitgleich an Schneider, die Ratsfraktionen der Stadt Göttingen, sowie einige lokale Medien.

*Dokumentation, der goest-Redaktion zugegangen am 15.2.18*

Die Mieter der Zimmermannstraße 58 – 64

#### **Offener Brief**

An Klaus Schneider, Berliner Str. 10, 37073 Göttingen

Sehr geehrter Herr Schneider,  
angesichts der Geschehnisse der vergangenen Wochen möchten wir Sie erneut um eine zeitnahe vermittelnde Mieterversammlung, einen Runden Tisch bzw. Dialog bitten. Bitte setzen Sie einen Abendtermin an, damit alle Berufstätigen teilnehmen können. Kein einziger Mieter möchte die Sanierung verhindern bzw. bestreitet deren Notwendigkeit. Lediglich deren Begleitumstände führen dazu, dass wir uns als Bürger und Mieter wenig wertgeschätzt fühlen; da wir uns sicher sind, dass dies keineswegs in ihrem Sinn ist und stand, würden wir eine Informationsveranstaltung zur Vermittlung von Notwendigkeiten und Bedürfnissen begrüßen. Dies kann sehr

gerne unter der Moderation kommunaler Politiker geschehen. In diesem Kontext bitten wir Sie auch die Notwendigkeit und den Nutzen der Anzeigen gegen ihre Mieter zu überdenken, für ein gemeinsames Miteinander. Niemand hat die Absicht Sie zu verunglimpfen, sahen wir doch die freie Meinungsäußerung in einer öffentlichen Diskussion als einzige Möglichkeit in einen konstruktiven Dialog zu kommen.

Dieser Offene Brief wird von uns auch an die lokalen Medien übersandt. Alle unterzeichnenden Mieter werden juristisch beraten durch die Rechtsanwaltskanzlei Dr. Fuellmich

**Die Reaktion von Schneider** am 19.2.18 war ein Schreiben in dem er moniert, dass die Mieter\*innen die Öffentlichkeit gesucht hätten, statt ihn zu fragen. Genau dies fordern die Mieter\*innen seit geraumer Zeit; absurder kann die Reaktion von Schneider nicht sein, denn wenige Zeilen später findet er immer noch, dass *"heute gar keine Notwendigkeit für ein Gespräch besteht."* Die notgedrungene Suche nach Hilfe durch Öffentlichkeit bezeichnet Schneider nun als bewusste *"Rufschädigung und Geschäftsbeschädigung"* und gleiches gelte auch *"für den enormen Shitstrom bei google und facebook!"* Durch den öffentlichen Druck ist er nun aber gönnerhaft bereit mit 3 Mietern *"ein persönliches Gespräch in unserem Büro"* zu führen!

#### **Die Mieter lassen nicht locker ....**

und kontern mit der Veröffentlichung der Fragen, deren beantwortung sie in einer Informationsveranstaltung gefordert hätten. Im Folgenden der Offene Brief mit den Fragen der Mieter\*innen:

Sehr geehrter Herr Schneider,

auch wenn Sie sich versuchen immer wieder in die Opferrolle zu stellen, so verkennen Sie offensichtlich die Realität: Hätten Sie von Beginn an unsere Sorgen und Nöte ernst genommen und uns nicht mit Floskeln und Unverständnis abgespeist, so wäre es auch nicht notwendig geworden diese Diskussion öffentlich zu führen.

Da wir alle individuelle Mieter mit unterschiedlichen Anliegen und Bedürfnissen sind, ist eine Audienz für nur drei ausgewählte Mieter leider wenig sinntragend; es sei denn, Sie laden alle Mieter ein.

Trotzdessen bestehen weiterhin offene Fragen von Seiten der Mieter.

Wir fordern Sie also auf: Laden Sie zeitnah zu einer Mieterversammlung ein! Oder beantworten Sie öffentlich folgende Fragen, die unter allen Mietern gesammelt wurden:

1.) Es gibt eine Hochschwangere, die während der Sanierung in ihrer Wohnung im 3. Stock sogar Geburtstermin haben soll; die Sanierung an sich sorgt für viel Lärm und Dreck, Tage ohne Wasser – diese werdende Mutter soll für Wasser, Toilettengänge und

Körperpflege immer die drei Stockwerke zum Container gehen. Wieso bezahlen Sie dieser Familie kein Hotel? Halten Sie ihr Verhalten für moralisch richtig?

2.) Inwiefern steht den Mietern eine Mietminderung für die Dauer der Sanierung zu, da ja ihre ursprünglich angemieteten Wohnungen entsprechend dem Mietvertrag nicht zur Verfügung stehen?

3.) Wieso sprechen Sie immer wieder von Steigerung der Wohnqualität, wo doch Sanierung bedeutet, dass einfach nur der Status Quo gehalten wird, bzw. die Wohnqualität nicht noch schlechter wird?

4.) Jeder der beiden Container besitzt zwei Duschen mit Duschvorhängen und vier Warmwasserwaschbecken – der Raum ist nur als Ganzes abschließbar. Inwiefern stellt dies einen adäquaten Ersatz für ein persönliches Bad dar?

5.) Will man seine Privatsphäre im Container wahren, kann nur eine Person duschen – inwiefern ist dann das Sanitärvolumen für die gleichzeitig sanierten Wohnungen ausreichend?

6.) Inwiefern sind Sie für den Auf- und Abbau der Möbel in Bad und Küche bezüglich der Sanierung zuständig?

7.) Welche Sanierungsarbeiten werden genau im Bad vorgenommen?

8.) Welche Sanierungsarbeiten werden genau in der Küche vorgenommen?

9.) Inwiefern wird persönliches Eigentum (bspw. Einbauküchen) baulich verändert? Wie gedenken Sie diese Veränderungen an persönlichem Eigentum zu erstatten?

10.) Wieso sollen die Mieter vor der baulichen Veränderung Verzichtserklärungen unterschreiben? 11.) Inwiefern tragen Sie Fürsorge für Kinder bzw. deren Eltern (Lärm, Dreck, Weg zu

Sanitäreanlagen, Wasserversorgung)? (Anmerkung: alle Antworten, die mit der Aufsichtspflicht

von Kindern zu tun haben, werden wir durch das Jugendamt prüfen lassen) 12.) Inwiefern werden die Wohnungen nach Fertigstellung der Sanierungsarbeiten gereinigt?

13.) Inwiefern ist die Existenz eines Generalschlüssel rechtens? Müssen dem Mieter mit Abschluss des Mietvertrages nicht alle Schlüssel zur Wohnung übergeben werden?



14.)Inwiefern wird der Räumspflicht nachgekommen (wochentags um 7h bis 20h, Wochenende 8h bis 20h)? Wir werden es vor allem zu Beginn und Ende weiterhin dokumentieren.

15.)Woher kam Ihre Information bezüglich der Anfrage Herrn Niers im Bauausschuss?

16.)Mit Herrn Nier wurde nach Zustellung der Unterlassung durch Frau Binkenstein eine außergerichtliche Einigung erzielt. Wieso wurde diese außergerichtliche Einigung nicht auch mit ihren Mietern gesucht? Wurde sich mit Herrn Nier außergerichtlich geeinigt, um ihre Quelle in der Verwaltung des Rathauses nicht nennen zu müssen?

17.)Der Zugang zum Haus 62 ist durch die Sanierungsarbeiten nicht mehr barrierefrei – auch wenn das Haus nicht als barrierefrei ausgeschrieben ist, gibt es schwerbehinderte Mieter, die nun große Schwierigkeiten beim Zugang haben. Sehen Sie sich hier nicht moralisch und sozial in der Pflicht – vor allem im Kontext des Sozialen Wohnens -, diesen Mietern barrierefreien Zugang zu ihren Wohnungen zu gewährleisten?

18.)Warum werden die Mietkautionen zinsfrei angelegt?

19.)Mieter werden immer wieder abgemahnt bezüglich des Brandschutzes, weil sie Gegenstände

vor der Tür oder auf dem Gang stehen haben; die Handwerker lagern jeden Tag, die ganze Woche über, im Hausflur ihre Arbeitsmaterialien. Inwiefern wird hier der Brandschutz vernachlässigt?

20.)Da von 7h bis 18h Baulärm besteht: Wie sollen Kleinkinder ihren Mittagsschlaf abhalten? 21.)Wie sollen Mieter, die in ihrer Wohnung Büroarbeiten tätigen bzw. Pädagogen, die (Abitur-

)Klausuren korrigieren, dies bei dem Baulärm konzentriert tun?

22.)Inwiefern bestehen im Container Ablagemöglichkeiten für Hygieneartikel und Kleidung? 23.)Wo und wie sollen Kinder beaufsichtigt werden, wenn ihre Eltern im Container auf Toilette

sind bzw. duschen?

24.)Wenn der Container als Ersatz für das eigene Bad dient – muss dann nicht 24 Stunden am Tag

der Weg dorthin geräumt werden, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten?

25.)Welche Leistung erhalten die Mieter für den Punkt „Wäschepflege“ (Mietvertrag: Art. 4,

Absatz 2.17), den Sie über die Betriebskosten bezahlen?

26.)Nach einem aktuellen Urteil (AmG Münster, Az.: 61 C 3254/15) darf Gartenpflege nicht

pauschal abgerechnet werden – dies tun Sie jedoch (Mietvertrag: Art. 4, 2.12). Die dadurch erfolgende Ungültigkeit der Mietverträge mal abgesehen, fordern wir Sie unverzüglich auf, die Gartenpflege detailliert aufzuschlüsseln und dementsprechend abzurechnen.

27.)Bei vielen Mietverträgen sind unter Artikel 4 sowohl „Pauschale z.Z. des Vertragsabschlusses (keine jährl. Abrechnung) angekreuzt, als auch weiter unter die Kosten der Betriebskosten differenziert in „Summe der monatlichen Vorauszahlung z.Z. des Vertragsabschlusses“ sowie „monatliche Heizkostenvorauszahlung“; nach juristischer Prüfung widersprechen sich hier die Aspekte Pauschale gegenüber Vorauszahlung, da eine Vorauszahlung eine entsprechende abschließende Abrechnung bedingt. Die Rechtssprechung sagt ganz eindeutig, dass solche Widersprüche bzw. Unklarheiten nicht zu Ungunsten des Mieters ausgelegt werden. Wir fordern Sie also auf, die Betriebskosten unverzüglich abzurechnen und die Aufstellung der Kosten zu belegen.

Gerne können Sie uns die Fragen als Rundbrief durch Frau Binkenstein beantworten – dies sind ihre Mieter in der Zimmermannstraße mittlerweile gewohnt.

Diesmal sparen wir uns die Unterschriften – es sind Fragen von Mietern; ob nun von zwei oder von zwanzig Mietern ist dabei völlig unerheblich...sie behandeln ja hoffentlich alle Mieter gleich. Dann sind auch ihre Antworten für alle Mieter allgemeingültig.

Mieter des Gebäudekomplexes Zimmermannstraße

#### **Bauausschuss-Vorsitzender Arnold (CDU): Klagen der Mieter in der Zimmermannstrasse ein "Nicht-Problem"**

8.2.18 / In der Stellungnahme der CDU wird kein Verständnis für die Mieter\*innen der Zimmermannstrasse geäußert, sondern deren Belastungen werden als "Nichtproblem" bezeichnet und Immobilienbesitzer Schneider wird gegen Kritik verteidigt „*Bauausschuss Mitglied [Hans-Otto Arnold](#) empört sich hierüber lautstark. "Wer bei diesem offensichtlichen Nicht-Problem in eine derart gefährliche Polemik gegen angebliche Miethaie abdriftet und zugleich noch überlegt, wie man einen solchen normalen Vorgang reißerisch aufblasen kann, ..." (Quelle)*

[zum Anfang](#)

**Instandhaltung oder Modernisierung - ein gravierender Unterschied, im Umgang mit den Mietern rechtlich fragwürdig gehandhabt**

Kurz vor Weihnachten 2017 informiert Vermieter Schneider Mieter darüber, dass ab 15.1.18 "Sanierungs/Reparaturarbeiten" in Küchen und Bädern ausgeführt werden.

Bei solchen Maßnahmen ist es im Hinblick auf den § 555 BGB rechtlich bedeutsam zu unterscheiden, ob es sich um eine reine Instandhaltungsmaßnahme oder um eine Modernisierung handelt. Eine Instandsetzung erfolgt, wenn etwas defekt ist oder, wie bei maroden Wasserrohren z.B., ein Bruch zu befürchten ist. Eine Modernisierung ist die Erneuerung von noch funktionsfähigen Einrichtungen wie z.B. Bädern, Waschbecken, Toiletten, Küchen. Diese Unterscheidung hat gravierende Folgen. Reine Instandhaltung rechtfertigt keine Mieterhöhung, Modernisierung hingegen erlaubt sie. Modernisierung muß länger vorher angekündigt werden (3 Monate) und muß von den Mietern dann nicht geduldet werden, "wenn die Modernisierungsmaßnahme für den Mieter, seine Familie oder einen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde" § 555c (2)

### **Modernisierung: "...auf den neuesten Stand bringen"**

Klaus Schneider hat die angekündigten "Sanierungs/Reparaturarbeiten" in einem Rundbrief vom 19.1.18, der unserer Redaktion vorliegt präzisiert. Dort heißt es, man habe sich "*entschlossen, gleichzeitig alle Bäder (die Duschen, die Waschbecken, die Toiletten, z.T. die Fliesen) auf den heutigen Stand 2018 zu erneuern.*" Auf den "heutigen Stand" zu bringen, kann nichts anderes als "Modernisierung" bedeuten.

### **Unterscheidung Erhaltungsmaßnahmen / Modernisierung**

#### **(BGB) § 555a Erhaltungsmaßnahmen**

(1) Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietsache erforderlich sind (Erhaltungsmaßnahmen).

**§ 555b Modernisierungsmaßnahmen** sind bauliche Veränderungen durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird und durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,

#### **BGB § 555c Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen**

(1) Der Vermieter hat dem Mieter eine Modernisierungsmaßnahme spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform anzukündigen (Modernisierungsankündigung). Die Modernisierungsankündigung muss Angaben enthalten über: 1. die Art und den voraussichtlichen Umfang der Modernisierungsmaßnahme in wesentlichen Zügen,  
2. den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme,  
3. den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung, sofern eine Erhöhung nach § 559 verlangt werden soll, sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten.....

**Es gibt also gewichtige Gründe anzunehmen, hier soll eine Instandhaltung und gleichzeitig eine Modernisierung durchgeführt werden, so dass die oben dokumentierten Bestimmungen des BGB §555c gelten würden bzgl. Fristen und Duldung**

Im Gegensatz dazu wurde Mietern in einem Schreiben von Rechtsanwältin Binkenstein mitgeteilt, *es läge in der Gesamtschau keine Modernisierung im Sinne des § 555b BGB vor. (!)*

### **Mieterhöhung**

Darüberhinaus kündigte Klaus Schneider an, er habe zwar auf eine Mieterhöhung verzichten

wollen (was bei Instandhaltungen ja sowieso nicht ginge), aber *"in Anbetracht der heute eingetretenen Situation"* (damit meinte er wohl die Auseinandersetzung mit den Mieter\*innen) wolle man sich das noch überlegen, bzw. sich *"eine evtl. Mieterhöhung jetzt noch ausdrücklich vorbehalten."*

[zum Anfang](#)

### **Einschüchterung über Kündigungen und Androhung von Strafanzeigen**

Im oben dokumentierten Schreiben heisst es *"Mittlerweile haben viele Mieter\*innen Angst vor einer Klage bzw. Kündigung und trauen sich daher nicht mehr gegen die ungerechte Behandlung und die unzumutbaren Zustände vorzugehen."* Die Mieter\*innen berichten, dass bereits mehrere Kündigungen, ja sogar "fristlose" Kündigungen durch die Anwältin Binkenstein zugestellt wurden. Als Begründung sei eine *"Störung des Hausfriedens"* genannt worden. Opfer solcher "Kündigungen" seien z.B. ein Mensch mit Behinderung und eine 70jährige Mieterin, die seit 20 Jahre in der Anlage wohne.

### **Verbindung zwischen Vermieter und "undichter Stelle" der SPD**

Die Mieter\*innen berichteten, sie hätten sich an Vertreter der SPD gewandt und um Hilfe gebeten. Der Hilfesuchenden, die Kontakt mit dem Ortsverband Weende aufgenommen habe, sei dann anschließend eine fristlose Kündigung zugestellt worden. Man vermute, dass der Name der Hilfesuchenden an den Vermieter weitergereicht worden sei. Diese Vermutung erhielt eine Bestätigung durch den Ortsverband der SPD in Weende. Dort haben der Vorstandsvorsitzende Horst Reinert und sein Stellvertreter Kris Runge aus Entsetzen über die offensichtliche Weitergabe des vertraulichen Hilfesuchens ihre Arbeit niedergelegt, weil hier ein unverzeihlicher Vertrauensbruch passiert sei und die verantwortliche Person sich nicht zu erkennen gäbe. Unter diesen Bedingungen könnten sie das Amt nicht weiter fortführen.

### **Unterlassungsforderung gegen Ratsherrn Gerd Nier**

Mieter\*innen hatten sich auch an Ratsherr Gerd Nier (Wähler\*innengemeinschaft GöLinke) gewandt und um Unterstützung gebeten. Gerd Nier hatte am 3.2.18 eine Anfrage zu den Vorgängen formuliert und sie der Verwaltung zur Vorlage im Bauausschuss zugestellt. Darin fragt er, ob die Verwaltung über die Situation in der Zimmermannstraße Bescheid wisse und ob sie Möglichkeiten sähe, auf den Vermieter einzuwirken, den Beschwerden der Mieter\*innen zu entsprechen.

Auch hier wußte Klaus Schneider offensichtlich sofort, dass eine solche Vorlage existiert und seine Anwältin, die Ratsvorsitzende Binkenstein überreichte Gerd Nier persönlich eine schriftliche Aufforderung zur Unterlassung.

Die Anfrage des Ratsherrn Gerd Nier enthielt auch u.a. folgende Frage: *„Wird die Verwaltung die Möglichkeit nutzen, den Vermieter, der Teilnehmer des Bündnisses für bezahlbares Wohnen ist*

*und der weitere Wohnbebauung im Bereich Zimmermannstrasse plant auf die Sozialpflichtigkeit seines Eigentums anzusprechen?“*

Passend dazu bezog sich eine weitere Frage auf :

### **Leerstand von Wohnraum in der Zimmermannstraße**

Da in einem Trakt der Anlage etliche Wohnungen leerstehen, hatten Mieter\*innen vorgeschlagen, diese Wohnungen als Ausweichquartiere zu nutzen, dies sei abgelehnt worden, mit der Begründung, dort würde gearbeitet und einige seien auch schon vermietet. Bei unserern Recherchen erhielten wir die Auskunft von einem Menschen, dem wir keine Schwierigkeiten bereiten und ihn deshalb nicht näher bezeichnen wollen, dass in diesen Wohnungen nicht gearbeitet würde, sondern man könne die mieten.



Trakt mit leerstehenden Wohnungen / Zimmermanstr. 58

[zum Anfang](#)

### **Und zum Schluß noch**

Am 19.1.18 hatte Rechtsanwältin Binkenstein in einem Schreiben, das uns vorliegt behauptet: *"Die CUBUS GmbH hat mit dieser Wohnanlage nicht das Geringste zu tun, wie Sie wissen"*. Am 6.2.18 steht ein CUBUS Service-Wagen vor der Wohnanlage, was dann wohl *nicht das Geringste* mit der Wohnanlage zu tun hat. Beide Firmen sitzen im gleichen Büro "in einer Bürogemeinschaft" jeweils mit Klaus Schneider. Wenn die Fa. Cubus nichts mit der Fa. "Klaus Schneider Verwaltung" zu tun hat, bleibt zu hoffen, dass Klaus Schneider wenigstens mit sich selbst etwas zu tun hat.



Foto vom 6.2.18 mit Cubus-Service-Wagen an der Wohnanlage.

[zum Anfang](#)

### **Ratsgruppe PIRATENundPARTEI : Amtsmißbrauch Binkensteins**

9.2.18 / *Aus Sicht der Ratsgruppe hat sich die Ratsvorsitzende Sylvia Binkenstein (SPD) in einem eindeutigen Interessenskonflikt parteiisch verhalten, anstatt eine neutrale Position zu wahren. (...) Aus Sicht der PIRATENundPARTEI - Ratsgruppe ist dies ein nicht tolerierbarer Vorgang.(...) "Wenn eine gewählte Politikerin Informationen für ihre persönlichen Interessen im Rahmen ihres anvertrauten Mandates nutzt, dann ist das ein eindeutiger Amtsmißbrauch. Das gilt erst recht, wenn sie die Informationen im Interesse einer Person einsetzt, von der sie bezahlt wird."*

*"Für Schneiders Interessen setzte sich Binkenstein als baupolitische Sprecherin der SPD bereits im Bauausschuss am 23. November 2017 ein, als sie dafür plädierte, in der Zimmermannstraße weitere Verzögerungen zu vermeiden und damit ihrem Mandanten einen schnelleren Baubeginn zu ermöglichen - ohne dazuzusagen, dass sie für ihn arbeitete"*

[Siehe dazu [Sitzungsprotokoll](#) des Bauausschusses vom 23.11.17 ]

*Die PIRATENundPARTEI - Ratsgruppe fordert als Konsequenz aus den Vorgängen den Rücktritt von Binkenstein von ihren Ämtern als stellvertretende Vorsitzende des Bauausschusses und vor allem als Ratsvorsitzende. Die Solidarität der Gruppe gilt weiterhin den betroffenen Mietern und Gerd Nier*

#### **Wähler\*innengemeinschaft GöLinke:**

***Binkenstein habe gedrängt, das Baugenehmigungsverfahren für Herrn Schneider doch endlich zu beschleunigen.***

*Am 19.2.18 weist die Wähler\*innengemeinschaft GöLinke darauf hin, Binkenstein sehe wohl keinerlei Interessenkonflikt darin, dass sie als langjährige Rechtsanwältin des Immobilienbesitzers Schneider z.B. im November 2017 im Bauausschuss als stellvertretende Vorsitzende, nachweislich des Protokolls, darauf drängte, das Baugenehmigungsverfahren für Herrn Schneider doch endlich zu beschleunigen."*

Und

*"Sie fordert von der Verwaltung eine erst wenige Stunden vorliegende Anfrage an - was mehr als ungewöhnlich und unüblich ist - um auf deren Grundlage im Auftrag ihres Mandanten Schneider eine strafbewehrte Unterlassungserklärung von den Antragstellern zu verlangen. Keinerlei Verbindung zwischen beruflicher Tätigkeit und Ratsmandat? Für uns ein bisschen viel an Engagement und hektischem Einsatz als Trägerin zweier Rollen, von denen sie behauptet, sie immer klar zu trennen."*

#### **Binkensteins Platz im Bauausschuss am 22.2. blieb leer**

23.2.18 / Die in massive Kritik geratene Frau Binkenstein ist gleichzeitig Anwältin des Immobilienunternehmers Schneider einerseits aber auch Ratsvorsitzende und stellvertretende Vorsitzende im Bauausschuss andererseits. Im Bauausschuss wurden am 22.2.18 Themen verhandelt wurde, die auch für Schneider von Interesse sind, nämlich die Frage, wer ein weiteres Grundstück an der Zimmermannstraße erhält. Nachdem öffentlich mehrfach das Problem einer Interessenskollision Binkensteins markiert worden ist, was Binkenstein mit wolkigen Wortenpauschal von sich gewiesen hatte, war mit Spannung ihr Auftritt im Bauausschuss erwartet worden. Doch diesmal blieb ihr Platz leer.

[zum Anfang](#)

#### **Gezerre um zusätzliches Bauland in der Zimmermannstraße**

Während Mieter\*innen der Zimmermannstraße wegen Belastungen durch Bauarbeiten mit ihrem Vermieter Schneider streiten, gärt auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein Konflikt ganz anderer Art: Im Bauausschuss wird um die Entstehung neuen Baulands an der Zimmermannstraße

gestritten. Dort wo sich jetzt noch ein geschütztes Wald- und Strauchgebiet befindet, sollen mehrstöckige Gebäude errichtet werden. Die Beschlussvorlagen für eine Herauslösung der in Frage stehenden Fläche aus dem Schutzgebiet Leinetal liegen zur Entscheidung im den Bauausschuss am 22.2.18 bereit. Die negativen Auswirkungen einer Bebauung auf Klima-Luftströme wären an dieser erheblich.

Bei der Frage, wer nach Freigabe des Baulandes später dort bauen dürfe, kommt wieder Bau- und Immobilienunternehmer Schneider ins Spiel. Seitens der Stadt werden anscheinend die Wohnungsbaugesellschaft der Stadt und die Wohngenossenschaften dafür vorgesehen. Pressemeldungen zufolge (GT 9.12.17) ist aber auch Schneider sehr daran interessiert, den Zuschlag zu erhalten. Nun soll bei der Vergabe die Entstehung sozialer, bezahlbarer Wohnungen vertraglich verankert werden. Um diese Frage jedoch herrscht noch Unklarheit und es kommt zu harschen Auseinandersetzungen wie man hört.

### **Bauvorhaben in der Zimmermannstraße gefährdet Stadtklima **Bürgerinitiative kritisiert**** **Bauvorhaben in der Zimmermannstraße**

Pressemitteilung der Nonnenstiege-Bürgerinitiative am 04.12.2017

Die Nonnenstiege-Bürgerinitiative spricht sich gegen den Vorschlag der Verwaltung aus, eine 0,4 ha große und ökologisch sehr sensible Fläche an der oberen Zimmermannstraße aus dem Landschaftsschutzgebiet herauszunehmen und als Wohnbaugebiet auszuweisen. Sehr verwundert zeigt sich die Initiative darüber, dass dies völlig überraschend und nur wenige Wochen nach Inkrafttreten des städtischen Flächennutzungsplans geschehen soll. 2015 war in zwei Bürgerforen in Weende der Vorschlag der Verwaltung zur Bebauung des Zimmermannstraßen-Areals sehr kritisch beurteilt worden, woraufhin eine Kompromisslösung aus Rücksichtnahme auf Kaltluftströme gefunden und Mitte 2017 schließlich im Rat beschlossen wurde.

Die neue Planung greift sich nun die Nachbarfläche dieses sensiblen Areals und nimmt auf die 2015 geäußerten massiven Bedenken keine Rücksicht. Bei der Vorstellung des städtischen Flächennutzungsplans war seitens der Stadt immer wieder betont worden, wie wichtig es sei, in einer stadt- und landschaftsplanerisch koordinierten Weise die Flächen zu bestimmen, auf denen sich in den nächsten zwei Jahrzehnten die Stadt entwickeln solle. Nun wird genau das über den Haufen geworfen und es wird weiter so verfahren wie bisher. Völlig planlos und unkoordiniert werden einfach irgendwelche Flächen, die der Stadt spontan in der freien Landschaft angeboten werden, zur Bebauung ausgewiesen.

### **Die Fläche soll ersatzlos aus dem Landschaftsschutzgebiet gestrichen werden -**

ohne dass irgendwo eine Ersatzfläche im Ausgleich geschützt werden soll. Was hier geschehen soll, ist Landschaftsverbrauch pur. Es wird so verfahren, als hätte es gar keine stadtübergreifende Planung gegeben. Nun fragen wir uns: Warum hat die Stadt den teuren Aufwand betrieben, um mit Beteiligung hunderter Bürger einen neuen Flächennutzungsplan zu beschließen, wenn man die frisch gefassten Entscheidungen gleich wieder verwirft?

Viele Gründe sprechen gegen die Bebauung des hochsensiblen Waldgebietes. Zunächst ist ein Sukzessionswald wie auf dieser Fläche viel artenreicher und damit wesentlich wertvoller



als ein ausgewachsener Buchenwald.

### **Eine zentrale Rolle spielt in diesem Bereich die Kaltluftstromversorgung der Nordstadt.**

Kaltluftströme aus den Talgebieten von Herberhausen und Roringen kühlen an heißen Sommertagen die Nordstadt. Die nun unter Beschuss stehende Waldfläche wirkt dabei wie ein Nadelöhr - wird dieses durch querstehende Gebäude blockiert, droht ein Abriss der kalten Bodenluft wie in Freiburg, wo in einem ähnlichen Fall nach einer Hangbebauung eine unerträgliche Hitze in den unterhalb liegenden Stadtvierteln bewirkt wurde. In Göttingen hat man viel Geld bezahlt, um diese Ströme 2014 für den Landschaftsplan berechnen zu lassen. Deshalb ist es unverständlich, warum man das nicht berücksichtigt und riskiert, dass hier dasselbe passieren kann wie in Freiburg. Die fragliche Fläche liegt in einem Gebiet, das in den Karten mit der **Klassifikation "Erhalt klimarelevanter Klimakomfortraum/Ausgleichsraum sehr hoher bioklimatischer Bedeutung"** versehen wurde, insbesondere ausgewiesen zur "Freihaltung klimarelevanter Kaltluftleitbahnen". Von einer solchen Freihaltung ist nun nicht mehr die Rede. Die Stadt argumentierte bislang, man könne die Häuser längs der Kaltluftströmung ausrichten. Dies ist jedoch an dieser schwierigen und relativ steilen Nordhanglage kaum möglich und es steht zu befürchten, dass sich jeder Bauherr gegen solche Vorschriften wehren wird. Häuser auf einer solchen Fläche müssen so ausgerichtet sein, dass die Balkons nach Südwesten zeigen. Dies wiederum bewirkt eine bauliche Riegelstruktur. Alles andere wäre unwirtschaftlich, die Wohnungen ließen sich nicht wirtschaftlich vermarkten. Vor allem aber ist zu bedenken, dass von den Kaltluftströmungen immer weniger in den relevanten Stadtteilen ankommt, je mehr auf dem Wege dorthin versiegelt wird, auch wenn die Bebauung Hauptwindrichtungen berücksichtigen können sollte. Zudem schreitet der Klimawandel schneller voran als bei Erstellung des Flächennutzungsplans offenbar bewusst war. So fanden Starkregenereignisse, wie sie inzwischen häufiger auftreten, keine ausdrückliche Berücksichtigung. Die fortschreitende Versiegelung insbesondere von Hanglagen wie längs der Zimmermannstraße ist in besonderem Maße kritisch zu sehen. Hier ist die Etablierung bzw. Weiterentwicklung bereits vorhandener Waldstrukturen ein optimaler und letztlich unersetzliche Bestandteil nachhaltiger Stadtplanung. Dem Gebiet längs der Zimmermannstraße kommt hier besondere Bedeutung zu.

Die Nonnenstieg-Bürgerinitiative fordert die Ratspolitik auf, möglichst schnell Abstand zu nehmen von derartigen Planungen. Die Bebauung auf den bereits ausgewiesenen Bauflächen, die im Beteiligungsverfahren für eine Bebauung bestimmt wurden, wurde bereits aus ähnlichen Gründen kritisiert. Es stellt sich die Frage, warum dort angesichts der „Wohnraumknappheit“ nicht schon längst Baumaßnahmen eingeleitet wurden. Das stadtplanerisch unkoordinierte und spontane Ausweisen weiterer geschützter Naturflächen als Baugebiete lehnt die Nonnenstieg- Bürgerinitiative ab.

Nonnenstieg-Bürgerinitiative, [www.nonnenstieg-buergerinitiative.de](http://www.nonnenstieg-buergerinitiative.de)

[zum Anfang](#)

