

Investor hat laut Hövelhofer Bürgermeister Fünf-Jahres-Plan

## Was die Gemeinde tun kann, um die Mängel in Staumühle zu beheben

Hövelhof

Kaputte Straße, defekte Kanäle, ein Spielplatz ohne Spielgeräte und Verkehrsschilder, die kaum noch lesbar sind. Die Mängelliste in der Wohnsiedlung Staumühle, die einem Investor gehört, ist lang. Nun hat sich die Gemeinde juristische Hilfe geholt, um ihre Möglichkeiten zu prüfen.



- Von
- [Franz Purucker](#)

Donnerstag, 07.11.2024, 03:00 Uhr



Die Dorfgemeinschaft hat mit viel Liebe ein Eingangsschild und ein Pavillon (links) aufgestellt. Um die Mängel an der Anlage soll sich der Eigentümer kümmern. Foto: Franz Purucker

Die Anwohner richteten sich mit einer Petition, die sie mit „Hilferuf“ überschrieben, an den Gemeinderat. Der Haupt- und Finanzausschuss ist der zuständige Petitionsausschuss in Hövelhof. In deren Sitzung bewertete Rechtsanwalt Jörg Niggemeyer den Sachverhalt nun juristisch.

In den klassischen Ortsteilen gehören die Infrastruktur wie Straßen, Gehwege, Regenwasserkanäle und Grünzüge der Gemeinde und die Grundstücke, auf denen die Häuser stehen, den Privatpersonen. Das sei in Staumühle anders: Die Wohnsiedlung wurde vom Land NRW für Bedienstete der JVA gebaut und später an einen Investor verkauft. „Hier ist das Ganze wie ein großes privates Grundstück anzusehen.“

Mit dem Unterschied, dass der Eigentümer dieses Grundstücks das Areal der Öffentlichkeit zur Verfügung stellt, was er nicht müsse. „Der Eigentümer könnte eine Schranke einbauen“, so der Jurist, der dies jedoch für unwahrscheinlich hält, da auf den Eigentümer damit weitere Kosten zukommen würden.

## Kein Anrecht auf schadensfreie Wege

Die Anwohner argumentierten in ihrem „Hilferuf“ mit der Verkehrssicherungspflicht des Eigentümers, der dieser nicht nachkommen würde. „Eine Pflicht zum Vorhalten schadensfreier Wege gibt es in unserer Rechtsordnung nicht“, so der Anwalt. Das Gesetz kenne lediglich eine sogenannte „mittelbare Verpflichtung“, und zwar im Interesse des Eigentümers. Denn: „Wenn ich dort zu Schaden komme, kann ich Anspruch auf Schadensersatz geltend machen“, so Niggemeyer. Wer beispielsweise auf glatten Straßen ausrutscht, kann den Eigentümer anschließend verklagen. Die Gemeinde sei erst dann zum Handeln verpflichtet, wenn eine Straße öffentlich gewidmet ist, was hier nicht der Fall ist.

Ähnlich ist es bei der Straßenbeleuchtung. „Eine Verpflichtung zur Straßenbeleuchtung gibt es nur, wenn bestimmte Gefahren geschaffen werden“, so Jörg Niggemeyer. Dazu zählen bestimmte Bushaltestellen und gefährliche Straßenübergänge, die es in Staumühle so aber nicht gibt. In diesem Punkt hat der Eigentümer bereits nachgebessert. Eine Vor-Ort-Begehung zeigt: Die Straßenlaternen leuchten inzwischen wieder.



Eine Aufnahme aus dem Sommer: Wo früher Kinder spielten, hat der Eigentümer Bäume gepflanzt. Viele Anwohner wünschten sich den ehemaligen Spielplatz, der auch als solcher beschildert ist, zurück. Foto: Franz Purucker (Archiv)

## Spielplatz kann angeordnet werden

Auch ein Anrecht auf einen Spielplatz gibt es nicht. In Staumühle gab es direkt gegenüber des JVA-Empfangsgebäudes einen Spielplatz, auf dem der Eigentümer jedoch Bäume gepflanzt hat. Spielgeräte gibt es dort keine mehr, was ebenfalls zum Unmut der Bewohner führt. Das Baurecht

schreibt für Neubauten ab drei Wohnungen die Schaffung eines Spielplatzes vor. Für Bestandsgebäude gilt das nicht. Aber: „Wenn dies die Gesundheit und der Schutz der Kinder erfordert, kann ein Spielplatz angeordnet werden“, so der Jurist. Zuständig wäre dafür die untere Bauaufsichtsbehörde beim Kreis Paderborn. Bürgermeister Michael Berens versprach, dies anzusprechen.

Auch bei der Beschilderung kommt der Kreis ins Spiel. Viele der dort aufgestellten Verkehrsschilder sind kaum noch lesbar. Aufgestellt hatte die aber nicht die Gemeinde oder der Kreis, sondern wahrscheinlich der vorherige Eigentümer, das Land NRW. „Der Eigentümer der Anlage könnte angehalten werden, diese Schilder wieder sichtbar zu machen“. Das Aufstellen der Schilder müsste aber der Kreis anordnen.

Bei den Mängeln der Kanalisation und beim Trinkwasser gibt es ebenfalls wenig Spielraum. „Die Gemeinde hat keinen unmittelbaren Zugriff auf diese Einrichtungen.“ Bürgermeister Michael Berens erklärte, dass die Gemeinde diese Anlage übernehmen würde, sofern der Eigentümer diese in einen Zustand bringt, wie dieser in der Gemeinde Hövelhof anderswo vorzufinden ist.

### **Bürgermeister suchte Gespräch mit Eigentümer**

Das habe Bürgermeister Michael Berens auch dem Eigentümer in einem Gespräch im Rathaus mitgeteilt. Dabei habe der Investor erklärt, eine rechtliche Auseinandersetzung mit der Finanzverwaltung gehabt zu haben, die ihn an Investitionen gehindert habe. Nun sei ein Fünf-Jahres-Plan aufgestellt worden, der umfangreiche Investitionen vorsehe. Im Mai dieses Jahres sei unter anderem mit dem Neueindecken von Dächern sowie Sanierungs- und Abdichtungsarbeiten an Kellern begonnen worden.

Auch die Anwohner bestätigten gegenüber dieser Zeitung, dass sich in der Anlage etwas tue. Unter anderem sei erstmals auch das Laub weggeräumt worden. Die Mängel im Kanal- und Straßennetz bestünden jedoch weiter.



Ein Kritikpunkt: Schilder sind verdreckt, kaputt und teilweise kaum noch lesbar. Foto: Franz Purucker

Einen Tipp hatte der Rechtsanwalt noch parat: So könnte ein „Umweltfehler“ vorliegen, wenn die Mietsache durch mangelhafte Straßen und Kanäle nicht mehr gefahrlos nutzbar ist. „Das wäre im Einzelfall zu prüfen. Da müsste sich der Zustand aber nochmal deutlich verschlechtern.“

### **Mieter berichten von Mieterhöhungen**

Gleichzeitig berichten die Bewohner aber auch von zahlreichen Mieterhöhungen, die ihnen in den vergangenen Wochen zugegangen sind. Im rechtlichen Rahmen wird dort die Miete um das maximal mögliche erhöht, so der Vorwurf. Die mit der Verwaltung des Areals beauftragte Immobilienverwaltung ließ eine Anfrage dieser Zeitung dazu unbeantwortet.

„Die rechtlichen Handlungsmöglichkeiten der Gemeinde sind gar nicht bis kaum vorhanden“, resümierte der Jurist. Der Bürgermeister sagte dazu: „Wir müssen den Dialog hier suchen und versuchen, die Beschwerden der Bürgerschaft immer wieder zu analysieren und an ihn heranzutragen.“