

Merkblatt

Unterstützungsmaßnahmen für Vermieter im Baustellenbereich des Gleiswechsels Waidmarkt

Die Kölner Verkehrs-Betriebe AG (KVB) als Bauherrin der Nord-Süd Stadtbahn Köln versucht, die Belastungen aus der Durchführung des Bauvorhabens am Waidmarkt für alle Beteiligten so gering wie möglich zu halten.

Sofern Wohn- oder Gewerbemietler im Bereich der Baustelle Mietminderungen geltend machen, kann durch den Vermieter bei der KVB eine Unterstützung beantragt werden.

Als Sachwalterin öffentlicher Mittel ist die KVB zu deren sorgfältiger Verwendung verpflichtet. Das bedeutet, dass alle Anträge hinsichtlich ihrer Berechtigung intensiv geprüft werden und jeweils individuell darüber entschieden werden muss, wann und in welcher Höhe Unterstützung gegebenenfalls gewährt werden kann.

Zur Feststellung etwaiger Ansprüche wurde das hier vorliegende Merkblatt entwickelt, das eine zügige Bearbeitung Ihres Antrags auf einen möglichen Ersatz von Mietausfällen gewährleisten soll.

Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

1. Sofern Sie im Zusammenhang mit der Baumaßnahme Mietausfälle erlitten haben und eine finanzielle Unterstützung beantragen möchten, senden Sie Ihren Antrag mit den erforderlichen Unterlagen, die gegebenenfalls erlittene Mietausfälle belegen (siehe Anlage), an die

Kölner Verkehrs-Betriebe AG
Abteilung 202
Scheidtweilerstraße 38
50933 Köln

2. Die KVB wird die von Ihnen eingereichten Unterlagen unter Einbeziehung einer ausschließlich für diesen Zweck erstellten Dokumentation über die Bauarbeiten im Bereich Ihres Mietobjektes auswerten. Hierbei wird geprüft, ob und inwieweit geltend gemachte Mietminderungen als berechtigt anzusehen sind. Dies hängt vom Inhalt des Mietvertrags, von Art, Schwere, Dauer und Auswirkungen der baubedingten Beeinträchtigungen sowie von weiteren Umständen, etwa der Kenntnis der Mietparteien von baubedingten Beeinträchtigungen bei Abschluss des Mietvertrages, ab.

3. Soweit sich Mietminderungsansprüche auch nach Berücksichtigung der genannten Kriterien als berechtigt erweisen, führt dies nicht automatisch dazu, dass diese von der KVB ersetzt werden können. Die Ersatzpflicht der KVB gegenüber Vermietern beschränkt sich auf Beeinträchtigungen des Eigentums, welche über die Schwelle des Zumutbaren hinausgehen. Ob und inwieweit diese Schwelle erreicht und überschritten wurde, ist im Einzelfall anhand der Gesamtumstände jeweils gesondert zu ermitteln.

4. Sofern sich nach Prüfung aller Unterlagen herausstellt, dass nach Recht und Gesetz ein Entschädigungsanspruch und somit eine Unterstützungsmaßnahme in Frage kommt, wird Ihnen ein schriftliches Angebot unterbreitet, welches – falls dieses gewünscht ist – in einem persönlichen Gespräch erörtert werden kann.

Abschließend weisen wir nochmals darauf hin, dass im Rahmen des vorgenannten Verfahrens zu berücksichtigen ist, dass durch den Bau der Nord-Süd Stadtbahn Köln bedingte Beeinträchtigungen in einem gewissen Umfang entschädigungslos hinzunehmen sind, weil es sich um ein Vorhaben handelt, dessen Durchführung im öffentlichen Interesse liegt. Die Hilfsmaßnahmen können deshalb im Einzelfall nicht eine wirtschaftliche Situation herstellen, die jeweils ohne den Bau der Nord-Süd Stadtbahn bestanden hätte. Sie werden jedoch in einigen Fällen die Folgen von Mieteinbußen mildern können.

Anlage

„Erforderliche Unterlagen“

Die KVB ist gerne bereit zu prüfen, ob die Ihnen entstandenen Mietausfälle zu ersetzen sind. Folgende Unterlagen sind für eine solche Prüfung erforderlich, welche wir Sie bitten, in Kopie einzureichen:

1. Der vollständige Mietvertrag (einschließlich etwaiger Anlagen)
2. Erklärungen über Verlängerung oder Aufhebung des Mietverhältnisses (falls vorhanden)
3. Schriftliche Erklärungen Ihres Mieters über die Geltendmachung von Mietausfällen (falls vorhanden)
4. Nachweise über die geleisteten Mietzinszahlungen ab sechs Monate vor Beginn der Mietausfälle einschließlich der Belege, aus denen eine Mietminderung hervorgeht
5. Angaben über die tatsächliche Nutzung der Immobilie (z.B. Wohnen, Arztpraxis, Einzelhandelsgeschäft, etc.)
6. Begründung für die geltend gemachte Mietminderung (z.B. Baulärm, Verschmutzung, Gebäudeschäden, etc.)
7. Bei Mietausfall durch Leerstand: Nachweise über angemessene Bemühungen zur Neuvermietung (z.B. Anzeigen in Tageszeitungen, Internet etc.)