

RECHT

Haftung gilt nur für Mängel im Protokoll

VON TILO KRAUSE

Die Wohnungsrückgabe markiert das Ende eines Mietverhältnisses. Zu diesem Zeitpunkt haben Vermieter und Mieter ein großes Interesse an bestimmten Feststellungen. Deshalb wird meistens ein Abnahmeprotokoll angefertigt. Uneinigkeit besteht bei der Frage, welche Konsequenzen die in einem Abnahmeprotokoll aufgenommenen Feststellungen nach sich ziehen.

Der Vermieter kann den Mieter grundsätzlich nur für Schäden haftbar machen, die in dem Protokoll aufgeführt sind. Das Protokoll gibt insoweit den die Gebrauchszeit des Mieters abschließenden Status wieder. Der Sinn des Protokolls liegt damit in der Bestandsaufnahme und darin, späteren Streit über das Vorhandensein und die Art von Schäden am Mietobjekt zu vermeiden. Der Mieter darf daher davon ausgehen, dass ihm nur die im Protokoll vermerkten Mängel angelastet werden.

Allerdings müssen die aus der Feststellung des Ist-Zustandes folgenden Verpflichtungen der Parteien nicht in das Protokoll aufgenommen werden. Aus einem Urteil des Landgerichts Potsdam (AZ 11 S 127/08) folgt, dass der Vermieter den Rückbau von Einrichtungen zum Beispiel erst später geltend machen kann, obwohl das Protokoll diese spezielle Anweisung nicht enthält, sondern nur andere bemängelte Punkte und die erforderlichen Arbeitsmaßnahmen.

Tilo Krause ist Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in der Kanzlei RKKM.

IMPRESSUM

Verantwortlich für den Inhalt:

Berliner Verlag GmbH

Geschäftsführer: Heinz Kiegele, Oliver Rohloff
Anzeigenleiter: Oliver Hauf (stellv. Geschäftsführer)

Verlag: Postadresse 10171 Berlin,
Besucher: Karl-Liebknecht-Straße 29

Anzeigen: Postfach 02 12 82, 10124 Berlin;
Anzeigenannahme: (030) 23 27 - 50; Fax: (030) 23 27 - 66 97
Es gilt die Ergänzungs-Preisliste IMMOBILIEN und im Weiteren die aktuellen Preislisten (BerlinKompakt Nr. 2, Berliner Zeitung Nr. 21, Berliner Kurier Nr. 24).

Druck: BVZ Berliner Zeitungsdruck GmbH, Am Wasserwerk 11, 10365 Berlin, Internet: www.berlinerzeitungsdruck.de

Produktion: Raufeld Medien GmbH,
Paul-Lincke-Ufer 42/43, 10999 Berlin,
Tel. (030) 69 56 65 0; Fax (030) 69 56 65 20
Mail: info@raufeld.de, www.raufeld.de

Redaktion: Jan Ahrenberg (verantw.), Till Schröder
Gestaltung: Daniela Heil, Martin Rümmele (DvD)



Haus ohne Zukunft

Eine verwaarloste Immobilie kann den Wohnwert eines ganzen Stadtteils mindern. Die Folgen sind Vandalismus und Abwanderung. Kommunen entwickeln Gegenstrategien

VON PETER ALTMANN

Man kennt diese Ansicht auch aus Berliner Stadtteilen: Inmitten sanierter Gebäude steht ein Haus, Gerüste halten die defekte Fassade notdürftig zusammen, die unteren Fenster sind bereits zugemauert. Verblichene Gardinen sprechen von abgewanderten Mieter. Ob der Eigentümer insolvent, nicht auffindbar oder einfach nicht an seiner Immobilie interessiert ist – die Folgen sind die selben: Das dem Verfall preisgegebene Haus wirkt sich auf die Nachbargrundstücke aus. Deren Wohnlage gilt als weniger lebenswert, die Nachfrage und damit die Mieten sinken. Hat dieser Prozess einen ganzen Straßenzug ergriffen, wird der Leerstand zum Problem der Stadtentwicklung.

„Schrottimmobilen sind in Berlin eher Einzelfälle“, so Manfred Kühne, Abteilungsleiter Städtebau und Projekte in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Die Hauptstadt sei nicht von dramatischem Bevölkerungsschwund betroffen. Laut Amt für Statistik Berlin-Brandenburg erhöhte sich in den Jahren 2000 bis 2008 die Bevölkerungszahl sogar um 50 000.

Während von Berlin nicht als schrumpfende Stadt gesprochen werden kann, vereinsamen andernorts bereits ganze Straßenzüge. So etwa in Chemnitz: Von ehemals über 300 000 Einwohnern im Jahre 1989 wohnten im vergangenen Jahr gerade noch 240 000 in der Stadt. Dieser Wegzug aus meist beruflichen Gründen hat

Folgen. Es leeren sich nicht nur Wohnungen in den Plattenbaubezirken von Chemnitz, auch der von restaurierter Altbausubstanz geprägte Stadtteil Sonnenberg vereinsamt zusehends.

Doch das Phänomen der schrumpfenden Städte beschränkt sich nicht nur auf den Osten der Republik. Auch Bremerhaven leidet am Wegzug: Seit 1992 verlor die Stadt 16 000 Einwohner, hauptsächlich durch den Abzug der amerikanischen Streitkräfte und wirtschaftlicher Einbrüche im Fischfang und Schiffsbau. Auch hier stehen plötzlich viele Wohnungen leer: 5 400 sind es aktuell.

Alternativen zum Abriss

Die meisten Stadtverwaltungen, so auch die in Chemnitz und Bremerhaven, reagieren erst einmal einsilbig: Gezielter Abriss soll für einen bereinigten Wohnungsmarkt sorgen und noch intakte Stadtteile vor dem Verfall schützen. „Etwa 1 500 Wohnungen am Stadtrand haben wir abgerissen“, so Bremerhavens Baustadtrat Volker Holm. Allerdings ständen inzwischen auch viele Wohnungen in den Altbauquartieren der Innenstadt leer. „Der Abriss ist in seiner Wirkung umstritten“, so Uwe Altröck, Professor für Stadterneuerung und Stadtumbau in Kassel. Zwar sei die kurzfristige Verknappung von Wohnraum aus wirtschaftlicher Sicht nachvollziehbar, trifft es aber wie im Beispiel Chemnitz Altbaubestände, so ginge damit mehr verloren als das ein oder andere Haus. „Eine Stadt verliert damit ihr Gesicht“, so Uwe Altröck, außerdem

können neue Probleme auftreten. Die Wurzener Straße in Leipzig ist dafür ein Beispiel. „Die enge Straße konnte nicht durch Bäume aufgewertet werden. Auch eine Umgehungsstraße für die vielbefahrene Trasse kam nicht in Frage“, beschreibt Altröck. Also riss die Stadt Vorderhäuser ab, um Raum zu schaffen. „Mit dem Ergebnis, dass der Lärm nun in die ehemaligen Hinterhöfe dringt.“

Auch in Berlin riss man ab, allerdings nur in den Großsiedlungen der Randbezirke. „Der Rückbau blieb eher die Ausnahme“, so Manfred Kühne. Der Bedarf an preiswertem Wohnraum erstreckte sich eben auch auf Marzahn. „In der Hauptstadt können wir uns darauf konzentrieren, die Modernisierung von Innenstadtbereichen sozial verträglich zu gestalten.“ Kühne weist auf die besondere Stärke Berlins hin: „In keiner anderen Großstadt leben so viele Menschen mit geringem Einkommen in der Innenstadt.“ Damit das so bleibt, müsse nun auch die Modernisierungswelle zu energieeffizienten Gebäuden gesteuert werden.

Von solch positiven Ansätzen ist man in Bremerhaven noch weit entfernt. Stadtbaurat Volker Holm kämpft mit ganz anderen Herausforderungen: „Den Schaden an einer Schrottimobilie behebt man nur mit dem Eigentümer. Der aber flüchtete vor seiner Verantwortung.“ Geringe Buß- und Ordnungsgelder beeindruckten ihn wenig. Eine Novelle der Landesbauordnung, gültig ab Mai, soll der Stadt eine Abrissverfügung für verwaarloste