

RECHT

Beseitigung von Mängeln nicht um jeden Preis

VON TILO KRAUSE

Kürzlich entschied der Bundesgerichtshof (BGH), dass der Anspruch eines Mieters auf Mängelbeseitigung nicht verjährt. Nun mussten die Richter zudem entscheiden, ob der Vermieter auch dann zur Mängelbeseitigung verpflichtet ist, wenn deren Kosten im deutlichen Missverhältnis zum Wert der Mietsache stehen (Az: VIII ZR 131/09).

Wann die Grenze der Zumutbarkeit für den Vermieter überschritten ist, lässt sich nicht pauschal beantworten. Jedoch darf kein krasses Missverhältnis zwischen dem Reparaturaufwand einerseits und dem Nutzen der Reparatur für den Mieter sowie dem Wert des Mietobjekts andererseits entstehen. In diesem Fall standen sich Reparaturkosten in Höhe von rund 95 000 Euro und ein Verkehrswert von etwa 28 000 Euro gegenüber. Ob in einem solchen Fall grundsätzlich ein krasses Missverhältnis vorliegt, ließ der BGH offen. Die Richter verwiesen den Rechtsstreit an das Landgericht zurück, da für sie nicht feststand, dass die geforderten Maßnahmen zu einer Beseitigung des Mangels geführt hätten. Nun muss das Landgericht eine erneute gründliche Abwägung vornehmen. In einer älteren Entscheidung hatte der BGH das erhebliche Überschreiten des Zeitwertes als Kriterium für die Zumutbarkeit einer Mängelbeseitigung angenommen.

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

IMPRESSUM

Verantwortlich für den Inhalt:

Berliner Verlag GmbH

Geschäftsführer: Heinz Kieglend, 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 (verantwortl.), Till Schröder
Gestaltung: Daniela Heil, Martin Rümmele (D&D)



RAUFELD/GERD METZNER

Wasser, Grün und Spielflächen für die Kinder – Alt-Stralau hat viel zu bieten. Nur für den Einkauf müssen die Anwohner immer noch in den Nachbarbezirk.

Geplantes Wachstum

Noch Jahre nach der Erschließung leiden Neubaugebiete oft an einer brüchigen Infrastruktur – gezielte Stadtplanung könnte helfen

VON MICHAEL PÖPPL

Es gab weder Geschäfte, Kitas noch Schulen, als wir herkamen“, sagt Anne Zimmermann, die mit ihrer Familie 1998 in das Neubaugebiet auf der Stralauer Halbinsel gezogen ist. Die Hoffnung, dass sich das einmal ändert, hat sich bis heute nur zum Teil erfüllt. Zwar gibt es inzwischen Kitas, eine Grundschule, Sportplätze, ein Café und eine Pizzeria. Weil aber im benachbarten Treptow, übers Wasser einen Kilometer entfernt, das Park-Center eröffnete, wurde der geplante Supermarkt auf der Insel nie gebaut. Für die Wocheneinkäufe oder einen Restaurantbesuch muss Zimmermann auch weiterhin mit dem Auto „in die Stadt“ fahren. Die Wasserlage, das Grün und die Ruhe, das entschädigt für vieles. Die erhoffte Verbindung aus Berliner Kiezflair und naturnahem Wohnen will sich jedoch nicht so recht einstellen. Trotz bester Voraussetzungen.

„Die soziale Stadt“ oder „die Stadt der kurzen Wege“ – das sind die Schlagworte, mit denen Urbanisten und Städteplaner die Zukunft Berlins gern beschreiben. Gemeint ist damit eben jene Verdörflichung des Stadtraums, der mit dem Dreisatz Wohnen, Arbeiten und Erholen auf dichtem Raum zu beschreiben ist. „In den 70er- und 80er-Jahren glaubte man, dass die Zukunft der Großstädte von autogerechten Vorort-siedlungen wie in den USA abhängt“,

sagt der Architekturpsychologe Peter Richter vom Institut für Arbeits-, Organisations- und Sozialpsychologie der TU Dresden. „Heute weiß man jedoch, dass wir ein Konglomerat von Teilstädten mit entsprechender Infrastruktur brauchen, die als Stadt in der Stadt funktionieren.“ Als Vorbild könnten etwa die mittelalterlichen Städte Italiens dienen: Wohnräume, Einkaufsmöglichkeiten, Werkstätten und Nachbarschaftscafés bilden in deren verwinkelten Gässchen ein enges Geflecht, in dem die Bewohner mit ihren alltäglichen Bedürfnissen bestens aufgehoben sind. Als Begegnungsorten im öffentlichen Raum dienen zudem weitläufige Piazzas, auf denen man sich ganz ungezwungen zum Plausch mit den Nachbarn trifft. „Jene überlieferten baulichen Strukturen können auch in heutigen Zeiten zum psychologischen Wohlbefinden beitragen“, so Richter.

Mehr Raum für die Nachbarschaftspflege

Das Problem ist jedoch: Was andernorts natürlich gewachsen ist, lässt sich trotz der heutigen wissenschaftlichen Erkenntnisse nicht einfach auf Neubaugebiete ummünzen, wie Ursula Flecken vom Institut für Stadt- und Regionalplanung der TU Berlin warnt: „Auch Stadtplaner unterliegen leider den Marktmechanismen.“ Zwar sei es wichtig, bei der Erstellung des Masterplans etwa Einkaufsmöglichkeiten zu berücksichtigen – ob sie letztlich auch

realisiert werden, steht jedoch auf einem ganz anderen Blatt. Schließlich kann niemand Einzelhändler oder Supermarktbetreiber dazu zwingen, sich an einem bestimmten Ort anzusiedeln, nur weil es städtebaulich sinnvoll erscheint. Und so beschränken sich die gesetzlichen Vorgaben bei der Erschließung eines Neubaugebiets dann auch auf den Straßenbau und den Anschluss an die Wasser- und Stromversorgung. „Allerdings ist der öffentliche Raum nicht nur Verkehrsfläche, sondern auch ein Aufenthaltsraum, der die Wohnqualität entscheidend bestimmt“, sagt Ursula Flecken. „Deshalb sind die Investoren gut beraten, wenn sie auch den öffentlichen Raum einer Siedlung ansprechend gestalten.“ Dazu gehören neben Grünflächen und Spielplätzen eben auch Orte, an denen man einander begegnen kann – doch auch diese müssen die Anwohner letztlich selbst mit Leben füllen.

Wie das aussehen kann, lässt sich auf der Stralauer Halbinsel beobachten: Vor einigen Jahren hat dort das Café Tilia eröffnet – eine Mischung aus Backshop und Tante-Emma-Laden. Inzwischen hat es sich zu einer Art soziokulturellem Treffpunkt gemauert. „Man kriegt hier nicht nur das Notwendigste an Lebensmitteln, sondern kommt einfach auch mal zum Tratschen vorbei“, sagt Anne Zimmermann. Der Anfang ist gemacht. Und schließlich wurden gewachsene Strukturen auch irgendwann gesät.