

Protokoll

Tagung des Arbeitskreises " Neue Bundesländer" vom 10. bis 11. April in Leipzig

Die Tagung des Arbeitskreises "Neue Bundesländer" beginnt mit der Begrüßung der Teilnehmer durch den Leiter des Arbeitskreises, Herrn Peter Stubbe, im Dorint Hotel in Leipzig.

Herr Stubbe, Geschäftsführer der LWB, führt anschließend in die Thematik des Stadtumbaus ein. In seinem Vortrag geht Herr Stubbe auf Daten der Bevölkerungsentwicklung in Leipzig und deren Auswirkungen auf Wohnungsleerstände ein. Er erörtert die Rolle des Stadtentwicklungsplanes von Leipzig für die stadtplanerische Ausrichtung Leipzigs, für die Strategien der Wohnungsbesitzer am Leipziger Wohnungsmarkt und die Konsequenzen für die Leipziger Mieter in sogenannten Umgestaltungsgebieten. Darüber hinaus legt er dar, welche Förderlandschaft zur Umsetzung des Stadtumbauprozesses in Leipzig besteht.

Im Anschluss an den Vortrag findet eine Fahrt in die Großwohnsiedlung Grünau statt, welche seit 1990 die größte Abwanderung von Haushalten aus intakten Beständen erfahren hat. Der Geschäftsstellenleiter der Geschäftsstelle West der LWB, Herr Klaus Hochtritt, erläutert das Vorgehen des sogenannten geordneten Rückzugs der LWB mbH aus dem Stadtteil Grünau:

An diesem Standort befänden sich 10 16-geschossige Plattenbauten, welche heute vom Leipziger Wohnungsmarkt nicht mehr aufgenommen und demzufolge nach Erreichen des break-even-points frei gezogen würden.

Bis Ende 2004 würden am Standort Grünau 2000 Wohnungen seitens der LWB vom Markt genommen sein.

Am 11. April 2003 trägt Frau Angela Langwald, Geschäftsstellenleiterin der Geschäftsstelle Nord der LWB zu dem Thema "Der letzte Mieter" die juristischen Möglichkeiten zur Kündigung von Wohn- und Gewerbemietverhältnissen vor.

In der anschließenden Diskussion wird die Anwendbarkeit der Verwertungskündigung für Fälle des Abrisses unter dem Aspekt diskutiert, dass nach dem Abriss das Grundstück einen höheren Wert besitzt als vor dem Abriss, die Lasten jedenfalls verringert werden. Auch die Frage der evtl. Kündigungsmöglichkeit bei Konservierung von Grundstücken wird erörtert.

Im Ergebnis der Diskussion wird bestätigt, dass die derzeitige Rechtsprechung im Wohnungsmietrecht öffentlich-rechtliche Aspekte (hoher vom Vermieter nicht zu vertretender Leerstand; stadtpolitisches Interesse etc.) einbezieht und eine sogenannte Abrisskündigung wohl regelmäßig durchsetzbar sein wird.

Das Recht zur Kündigung wird jedoch stets der Ausnahmefall bleiben. Die vergleichsweise Regelung der Aufhebung der Mietverhältnisse stellt den Regelfall dar. Es gibt keinen allgemeingültigen "Entschädigungsanspruch" gegenüber dem Vermieter. Es wird regelmäßig auch kein "Aufwendungersatz" in Geld sondern vielmehr Unterstützung beim Umzug und damit im Zusammenhang stehender Probleme gewährt.

Sollte im Wohnungsmietrecht eine Anpassung der Gesetzeslage notwendig sein, bestünde diese darin, die Regelung im EGBGB, dass die Verwertungskündigung für Mietverhältnisse, die vor dem 03. Oktober 1990 geschlossen wurden nicht anwendbar ist, aufzuheben.

Das Mietrecht hilft bei Gewerbemietverhältnissen nicht weiter. Hier wäre es denkbar, den § 182 BauGB um den Tatbestand der Kündigung aus Gründen des Stadtumbauinteresses zu ergänzen.

Die Teilnehmer berichten ihre Erfahrungen mit Entmietungen im Stadtumbauprozess.

Der Arbeitskreis verständigt sich darauf, einen Fragebogen zu erstellen und auszufüllen, welcher darstellt, welche Fallzahl ungelöster Probleme im Zusammenhang mit den verschiedenen Stadien des Stadtumbauprozesses bestehen. (*Anlage*)

Im Ergebnis der Auswertung dieser Fragebögen wird darüber zu entscheiden sein, ob seitens der AGW Initiativen zu unternehmen sind, die das Procedere der Auflösung von Mietverhältnissen deutlich vereinfachen könnten.

Diese Auswertung wird für den ersten Tagesordnungspunkt der nächsten Beratung des Arbeitskreises vorgetragen. Im Folgenden werden Vorschläge für Themen der nächsten Beratungen des Arbeitskreises gesammelt. Die Spannweite der Themen geht von der Frage der Nachnutzung der Abbruchflächen über Medienversorgung/Rückbau bis hin zu Fragen der Finanzierung des Stadtumbaus (auch im Sinne der Stadterneuerung). Der Arbeitskreis wird sich in seiner nächsten Sitzung im November zunächst dem Thema der Nachnutzung von Abbruchbrachen widmen.

Die nächste Veranstaltung wird am 03./04. November 2003 in Jena stattfinden.

Dr. Gabriele Haase

Anlage
Fragebogen