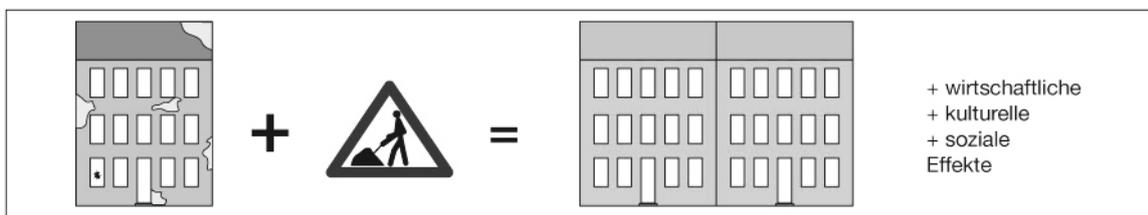
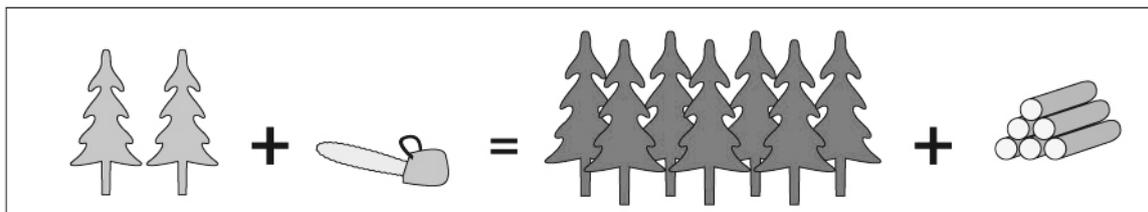


Konservierung, Erhalt und Leerstandsmanagement von wertvoller Bausubstanz durch Nutzerbeteiligungen mittels der vier Grundmodelle Verkauf-Miete-Pacht-Leihe



Jana Reichenbach-Behnisch (rb architekten)
Michael Rudolph (Station C23)

Juristisches Gutachten:
Thomas Käseberg (Mohns Tintelnot Pruggmayer Vennemann Rechtsanwälte)

Titel:

**Konservierung, Erhalt und Leerstandsmanagement von wertvoller Bau-
substanz durch Nutzerbeteiligungen mittels der vier Grundmodelle
Verkauf-Miete-Pacht-Leihe**

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn, 2008

Verfasser:

ARGE RBR
Büro rb architekten, Büro Station C23
Lützner Straße 91, 04177 Leipzig

Dipl. -Ing. Architektin Jana Reichenbach-Behnisch
(rb architekten - www.miradoro.de)
MSc Urban Design Architekt Michael Rudolph
(Station C23 – Büro für Architektur, Landschaftsarchitektur und Städtebau -
www.stationc23.de)

Mitarbeit:

Dr.phil. Architektin Pamela Voigt
Dipl. -Ing. Architektin Anke Schmidt

Juristisches Gutachten:

Thomas Käseberg
(Mohns Tintelnot Pruggmayer Vennemann Rechtsanwälte)

Arbeitsgruppe:

Dipl. -Ing. Architekt Guido Hagel (Bundesamt für Raumordnung und Bauwesen)
Dr. Axel Viehweger (Verbandsdirektor Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V.)
Prof. Dr. Hartmut Großhans (Bund Deutscher Architekten, Deutscher Verband für
Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.)

Alle Rechte vorbehalten

Dieses Werk ist einschließlich seiner Teile urheberrechtlich geschützt. Jede Verwen-
dung, die über die engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes hinausgeht, ist ohne
schriftliche Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere
für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie die Speicherung in
elektronischen Systemen.

Der Forschungsbericht wurde mit Mitteln des Bundesamtes für Bauwesen und Raum-
ordnung gefördert. Aktenzeichen Z 6 - 10.07.03-06.04 / II 2 - 80 01 06 - 4
Die Verantwortung für den Inhalt liegt bei den Autoren.

Druck: Digitaldruckfabrik, Leipzig
Bindung: Buchbinderei Mönch, Leipzig

Leipzig, 2008

Die Forschungsarbeit ist zu beziehen über: rb architekten (www.miradoro.de), oder
Station C23 (www.stationc23.de)

Inhaltsverzeichnis

Teil 1 Vorwort und Einleitung

- 1.1. Problemstellung und Ziel - Einführung in die Arbeit
- 1.2. Thesen und Forschungsfragen
- 1.3. Definitionskatalog

Teil 2 Theorie + Analyse

- 2.1. Entwicklungsmöglichkeiten und Szenarien in den „Problemvierteln“ der Städte
- 2.2. Sicherung von Gebäuden durch Akteure
 - 2.2.1. Sicherung von Gebäuden durch Nutzer
 - 2.2.2. Sicherung von Gebäuden durch Eigentümer
- 2.3. Sicherung von Gebäuden auf Zeit
 - 2.3.1. Aktivierung – Chancen und Ziele
 - 2.3.2. Zwischennutzung
 - 2.3.3. Hege und Pflege, nachhaltige Bewirtschaftung und Erhalt von Gebäuden
- 2.4. Sicherung von Gebäuden durch Nutzung - Arten der Zwischennutzung

Teil 3 Praxis + Analyse

- 3.1. Einführung in die Auswahl der Projektbeispiele und in die Projektanalyse
 - 3.1.1. Projekt HausHalten e.V.- „Wächterhäuser“ in Leipzig
 - 3.1.2. Projekt StadtHalten e.V.- „Wächterhäuser“ in Chemnitz
 - 3.1.3. Projekt „Alternative Genossenschaft Connewitz e.G. (AWC)“ in Leipzig
 - 3.1.4. Projekt „Initiative Ackerstrasse 18 GbR“ in Berlin
 - 3.1.5. Rechenbeispiel „Tapetenwerk“ in Leipzig
- 3.2. Auswertung der Projektbeispiele
- 3.3. Aktuelle Fördermittel – Anwendung und Wirkung
 - 3.3.1. Stadtumbau Ost
 - 3.3.2. Städtebaulicher Denkmalschutz
 - 3.3.3. Soziale Stadt
 - 3.3.4. ExWost
 - 3.3.5. Denkmalschutz der Länder
 - 3.3.6. Weitere Fördermöglichkeiten
 - 3.3.7. Fazit
- 3.4. Finanzierung durch Kredit – geben Banken Nutzern Geld?
 - 3.4.1. Grossbanken
 - 3.4.2. Non-Profit-Banken

Teil 4 Projektbegleitendes Rechtsgutachten

Gliederung

- 4. Einleitung
- 4.1. Definitionskatalog Rechtsbegriffe
- 4.2. Juristische Begutachtung
 - 4.2.1. Die verschiedenen Vertragstypen: (Ver-)Kauf, Miete, Leihe, Pacht und „Erbpacht“
 - 4.2.2. Die Vertragspartner und deren Vertretung
 - 4.2.3. Die Komponente „Zeit“
 - 4.2.4. Die Haftung
 - 4.2.5. Behandlung von „Eigenleistungen“
 - 4.2.6. Essentialien für „Temporäre“ Nutzungen i.S.d. Projekts
 - 4.2.7. Vorschläge zur Vertragsgestaltung

Teil 5 Auswertung und Ergebnisse

- 5.1. Konservierung erhaltenswerter Bausubstanz – Antworten auf die Forschungsfragen
- 5.2. Temporäre Nutzungskonzepte als erfolgreiches Mittel der Konservierung – Fazit und Zusammenfassung

Teil 6 (Hilfs-)Mittel für Akteure, Nutzer und Eigentümer

- 6.1. Gebäudepass – Wie ist leerstehende Bausubstanz zu bewerten?
- 6.2. Handlungsempfehlungen für Eigentümer leerstehender Häuser
- 6.3. Handlungsempfehlungen für interessierte Nutzer ohne Räume
- 6.4. Handlungsempfehlungen für Akteure in der kommunalen Verwaltung
- 6.5. Vertragsvorschläge als Ergebnis des juristischen Gutachtens
 - 6.5.1. Befristeter Geschäftsraummietvertrag
 - 6.5.2. Befristeter Geschäftsraummietvertrag untergeordnetem Wohnraum
 - 6.5.3. Leihvertrag über Räume
 - 6.5.4. Leihvertrag über ein Haus

Teil 7 Zeitdokumente

Die vollständigen Interviews zum Forschungsthema

- 7.01. mit HausHalten e.V. : Fritjof Mothes
- 7.02. mit Eigentümer Wächterhaus Leipzig : Alfred Meyer-Piening
- 7.03. mit Nutzer Wächterhaus : Jana Schulze, KA! e.V.
- 7.04. mit Nutzer Wächterhaus : Patrick Oswald, Albrecht Pazofsky
- 7.05. mit planart4; StadtWohnen Chemnitz e.V. : Ines Senftleben
- 7.06. mit Eigentümer Wächterhaus Chemnitz: Robert Krichenbauer
- 7.07. mit Alternative Genossenschaft Connewitz e.G. (AWC): Oliver Thor, Nino Gummelt
- 7.08. mit Initiative Ackerstrasse 18 GbR, Berlin: Prof. Christin Lahr
- 7.09. mit Zwischennutzungsagentur, Berlin: Stefanie Raab
- 7.10. mit Architekt Jens Fischer, Leipzig
- 7.11. mit Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB) : Ines Gillner, Frau Uhlich
- 7.12. mit Amt für Stadterneuerung und Wohnbauförderung (ASW) Leipzig : Heike Will, Jana Naerlich
- 7.13. mit Haus & Grund Leipzig e.V. / Eigentümerschutz-Gemeinschaft : Peter Heberger
- 7.14. mit Haus & Grund / Eigentümerschutz-Gemeinschaft : Dr. Thomas Ungethüm, Vertreter von Sachsen
- 7.15. mit Stadtforum Leipzig : Alexander Khorrami
- 7.16. mit Leibniz Institut für Länderkunde in Leipzig : Dr. Bastian Lange, Dipl.-Geograph
- 7.17. mit Baudezernent Böhlen, ehemals Mitarbeiter des SAB : Klaus Hartig
- 7.18. mit Sparkasse, Firmenkundenbetreuung Leipzig : Jörg Milker, Pirkko Thiemicke
- 7.19. mit GLS-Bank, Filiale in Berlin : Wilfried Brzynczek

Anhang:

Literaturverzeichnis
Bildnachweise
Internetseitenverzeichnis
Durchgeführte Interviews

Teil 01 Vorwort und Einführung

1.1. Problemstellung und Ziel - Einführung in die Arbeit

In Ostdeutschland stehen derzeit erhebliche Teile der Gründerzeitbebauung insbesondere in sozial problematischen Stadtteilen leer und sind teil- bzw. unsaniert. Unter den durch Abriss und Verfall bedrohten Gebäuden finden sich eine Reihe historisch wertvoller Baudenkmäler und für die Stadtstruktur prägende Gebäude.

Das Forschungsvorhaben basiert auf der These, dass bisherige Fördermodelle (Steuerpolitik, Subventionen, Sonderförderungen, etc.) zum Erhalt und der Konservierung von historischer Bausubstanz nur noch bedingt bzw. nicht mehr geeignet sind. Die bisher angesprochene und geförderte Gruppe der Gebäudeeigentümer hat in vielen Fällen ein Interesse an dem Erhalt der Gebäude verloren, da die Möglichkeiten für eine rentable Nachnutzung wegen des zusammengebrochenen Wohnungsmarktes als eher gering eingeschätzt werden.

Der geförderte Abriss erscheint als kostengünstige Alternative im Gegensatz zu einer aufwändigen Sanierung der Gebäude:
Der Schwerpunkt beim Stadtumbau auf die Förderung des Abrisses zur Bereinigung des Wohnungsmarktes führte gleichzeitig zu negativen Nebeneffekten, wie dem Abbruch von Einzeldenkmälern und der Zerstörung historisch wertvoller Strukturen. Diese Entwicklung wurde erst seit 2005 schrittweise eingeschränkt, seit Mitte 2008 wird der Abriss von Gebäuden mit Baujahr vor 1919 nicht mehr gefördert.

Am Beispiel Leipzigs tritt die Brisanz des Themas deutlich hervor. Der gehäufte Abbruch erhaltenswerter Bausubstanz bzw. bedeutender Einzeldenkmäler, wie der „Kleinen Funkenburg“, hat eine zunehmend kritische Haltung in der Öffentlichkeit erzeugt.

Jüngste wirtschaftspolitische Analysen gehen davon aus, dass sich in Ostdeutschland Entwicklungszentren herausbilden werden, in deren Folge sich bisher schrumpfende Regionen zu Wachstumsregionen entwickeln können.

Auch im Hinblick auf die unklare weitere Entwicklung benötigen die Kommunen in Ostdeutschland Instrumentarien, welche zeitlich und räumlich angepasstes Reagieren auf die jeweiligen Schrumpfs- und Wachstumsprozesse ermöglicht und Möglichkeiten zur Baukostenreduzierung durch „Bewohnen-und-Bewirtschaften“ aufzeigt.

Durch eine Veränderung des Fokus hin zu einer gezielten Unterstützung potentieller neuer Nutzergruppen werden neue Perspektiven für den Erhalt historisch bedeutsamer Bausubstanz eröffnet.
(Governance: Akteurerweiterung Pantzer S. 10)

Die innovative Verknüpfung und Handhabung der vier Grundmodelle Verkauf, Miete, Pacht, Leihe mit vorhandenen Fördermodellen und neuen potentiellen Nutzergruppen soll es den Eigentümern von unsanierter und vom Abriss bedrohter wertvoller Bausubstanz ermöglichen, flexible und zeitlich gleitende Konservierungsmodelle für den

Erhalt der Gebäude zu finden. Durch die Entwicklung attraktiver Beteiligungsmodelle für verschiedene Nutzergruppen können die Eigentümer bei der Unterhaltung der Gebäude und deren Umfeld entlastet und damit diese Bausubstanz erhalten werden.

Praktisches Ziel der Forschungsarbeit ist die dauerhafte Nutzung von historisch wertvollen Einzelgebäuden und Stadtstrukturen unter Einbeziehung von neuen Nutzergruppen.

Entscheidend hierbei ist, dass in dieser Arbeit durch innovative Verknüpfung der vier genannten Grundmodelle mit bisherigen baulichen Konservierungsmodellen und neuen Fördermöglichkeiten für verschiedene Zeithorizonte maßgeschneiderte Nutzungs- und Eigentumsmodelle untersucht und dargestellt werden.

Eingearbeitet in die eigentliche Forschungsarbeit wurden die Ergebnisse einer begleitenden Rechtsprüfung dieser verschiedenen Grundmodelle in Form eines juristischen Gutachtens. In dessen Ergebnis wurden Modellverträge entwickelt, die den Umgang mit temporären Nutzungsmodellen sowohl für Eigentümer als auch für Nutzer rechtssicher machen.

Auf der Grundlage zahlreicher Interviews, die im Rahmen der Forschungsarbeit mit Nutzern, Eigentümern, und vor allem den Aktiven in der Vermittlung zwischen den beteiligten Akteuren, geführt wurden, wird im Laufe der Arbeit gezeigt, wie mit verschiedensten Ansätzen und Versuchsmodellen die temporäre Nutzung alter Häuser bereits praktisch versucht wird und mit welchen Hemmnissen und Problemen, aber auch positiven Erfahrungen und Ergebnissen solche Projekte erfolgreich existieren.

Auch auf dieser Grundlage wurde zum einen ein Gebäudepass entwickelt, der die erste Bewertung der Bausubstanz ermöglichen soll, und zum anderen werden Handlungsempfehlungen für alle potentiellen Projektpartner aufgestellt: für Akteure, Nutzer und Eigentümer.

Als aus Sicht der Verfasser interessante und wertvolle Zeitdokumente sind alle Interviews am Ende dieser Arbeit vollständig dokumentiert.

1.2.

Thesen und Forschungsfragen

1. Aufgrund mangelnder Nachfrage können viele Eigentümer besonders in schrumpfenden Regionen ihren Eigentümerpflichten nicht mehr nachkommen.

Da immer weniger Menschen Wohnraum nachfragen fehlen die Einnahmen für die Eigentümer. Aus diesem Grund gestaltet sich der Unterhalt der Gebäude schwierig, ebenso der Verkauf - die aktuelle Situation des Wohnungsmarkts lässt viele Eigentümer von Investitionen absehen: es lohnt sich nicht zu sanieren, wenn keine Mieter in Aussicht sind. Darlehen oder andere Förderungen mit dem immer erforderlichen Eigenanteil für die Eigentümer führen ohne Mieter nicht zu einer kostendeckenden Bewirtschaftung.

Fragen:

Welche Strategien verfolgen Eigentümer in Bezug auf ihre Immobilien?

Haben sie über die temporäre Nutzung ihres Eigentums schon nachgedacht ?

Welche Probleme und Vorteile gibt es für Eigentümer bei einer temporären Nutzung ihrer Häuser ?

2. Es gibt engagierte Nutzer mit Interesse an innerstädtischem Wohnraum.

„Es gibt eine nicht unerhebliche Anzahl von Nutzern, die Ideen und Interesse an „viel Fläche für wenig Geld“ haben. Sie verfügen in der Regel nur über geringe finanzielle Mittel, suchen aber Raum für die Erprobung ihrer Ideen und Visionen. Dafür werfen insbesondere Künstler, Studenten, Initiativen und gemeinnützige Vereine zum einen ihr handwerkliches Geschick in die Waagschale; zum anderen sind sie an einer individuellen, unkonventionellen Gestaltung interessiert und nehmen dafür viele bauliche Eigenleistungen, einen geringen Ausbaustandard, Kohlenheizung und Etagentoilette in Kauf.“ (<http://www.bund-bin.de/projekte/anzeige.phtml?id=3010>)

Fragen:

Welche potentielle Nutzergruppen gibt es ?

Welche Bedürfnisse haben sie? Wo siedeln sie sich an ?

Welche Probleme und Vorteile sehen sie in der temporären Nutzung und der „Pflege“ von Häusern, deren Eigentümer sie nicht sind ?

Welche Möglichkeiten der Konservierung bietet ein nutzerorientiertes Pflegekonzept ?

3. Aktuelle Fördermodelle sind nur bedingt zum Erhalt und Konservierung historischer Bausubstanz geeignet; unterstützen zum Teil sogar den Abriß.

Den Belangen der städtebaulichen Funktionen und auch des Erhalts historischer Bausubstanz wird in allen Förderprogrammen eine besondere Rolle eingeräumt.

Die Städte sind sich des Handlungsbedarfs zur Sicherung und Konservierung historischer Bausubstanz bewußt (vgl. Pressemitteilung Stadt Leipzig vom 17.3.2005). Gleichzeitig wurde aber in vielen Städten, darunter auch Leipzig, mit Mitteln aus dem Förderprogramm des Stadtumbau Ost auch wertvolle Gründerzeitbebauung abgerissen. Besonders in Sachsen gab und gibt es heftige Kritik an der Umsetzung des Förderprogramms Stadtumbau Ost.

In der Verwaltungsvereinbarung Artikel 5 war der Erhalt innerstädtischer Altbauquartiere nach wie vor verankert, der Statusbericht der Bundestransferstelle stellte jedoch die Frage, „inwieweit möglicherweise der hohe Anteil an Rückbau in Gebieten mit überwiegender Altbausubstanz den Zielen des Programms entgegen steht.“ (Stadtumbau Ost – Stand und Perspektiven. Erster Statusbericht der Bundestransferstelle, BMVBS/BBR 2006). Mit der jüngsten Evaluierung im Statusbericht 2008 wird nun eindeutig die Förderung des Abrisses von denkmalgeschützten Gebäuden sowie von Gebäuden mit Baujahr vor 1919 ausgeschlossen.

Für Wohnungsbauunternehmen ist der denkmalpflegerische Wert bzw. die städtebauliche Relevanz eines Gebäudes z.B. in Portfolioplanungen kein alleiniges Kriterium. (vgl. Benischke in Stadtumbau aus Sicht der Wohnungswirtschaft, Stadtumbau Ost - eine Zwischenanalyse). Diese steigern eher noch die Gesamtkosten, da solche Gebäude schwieriger zu sanieren sind. Auch die Möglichkeiten für eine rentable Nachnutzung werden eher gering eingeschätzt. Die bisher angesprochene und förderfähige Gruppe der Gebäudeeigentümer scheint in vielen Fällen ein Interesse an dem Erhalt der Gebäude verloren zu haben. Der geförderte Abriß erschien als kostengünstige Alternative im Gegensatz zu einer aufwendigen Sanierung der Gebäude.

Auch aus diesem Grund waren bisherige Fördermodelle (Steuerpolitik, Subventionen, Sonderförderungen, etc.) dem Erhalt und der Konservierung historischer Bausubstanz nicht vorbehaltlos zuträglich.

Die Wohnungswirtschaft entscheidet nach betriebswirtschaftlichen Kriterien - auch beim Abbruch. Leitbilder einer nachhaltigen Stadtentwicklung sind zweitrangig bzw. gar nicht berücksichtigt. Aspekte wie Identität, Atmosphäre, Denkmalschutz, soziale oder stadtkulturelle Aspekte, auch weiche Standortfaktoren finden meist nur unzureichend Niederschlag in den Aktivitäten der Wohnungswirtschaft.

Die Frage, nach welchen städtebaulichen Kriterien Gebäude eigentlich abgerissen werden sollen, muß in den Stadtentwicklungskonzepten beantwortet sein. Diese waren Voraussetzung für die Teilnahme der Kommunen am Programm „Stadtumbau Ost“.

Fragen:

Welche Möglichkeiten der Veränderung bieten bestehende Fördermodelle in Hinblick auf nutzerorientierte Fördermöglichkeiten im Zusammenhang mit dem Gebäudeerhalt ?

Welche Auswirkung kann eine andere Art der Förderung auf die Stadt haben - stadträumlich, kulturell, wirtschaftlich, ökologisch, denkmalpflegerisch, sozial ?

Ist Förderung auf Nutzer ohne Eigentum übertragbar ?

4. Nutzerorientierte Konservierungsmodelle haben positive Auswirkungen auf die Quartiersentwicklung.

Umbau und Anpassung der Städte an sich verändernde demographische Gegebenheiten sind die städtebaulichen Herausforderungen der heutigen Zeit. Grundlegende Veränderungen der gesellschaftlichen Bedingungen, eine immer höhere Mobilität, alternative Lebenskonzepte, machen die tradierten Ansätze der Stadtentwicklung zunehmend unbrauchbar.

In der Stadtentwicklung werden, insbesondere in schrumpfenden Städten, seit einigen Jahren neue Förderprogramme angewandt, die prozeßhaft eine Vielzahl von Akteuren in die Stadtentwicklung mit einbeziehen. Die daraus entstehenden integrativen Konzepte, die neben baulich-gestalterischen Veränderungen auch kommunikative und soziale Aspekte mit einbeziehen, haben sich bisher als ausgesprochen wirkungsvoll erwiesen.

Die öffentliche Hand unterstützt und fördert bereits in zahlreichen Städten alternative und partizipative Wohneigentumsformen wie Selbstnutzer oder Genossenschaften.

Neben den formellen Stadtumbaukonzepten haben sich aus einem Überangebot an Raum in Ostdeutschland jedoch auch informelle Strategien erfolgreich entwickeln können, hauptsächlich im kreativen, kulturellen und (klein-) gewerblichen Bereich. Stadtteile wie Berlin Prenzlauer Berg und Friedrichshain, Dresden Neustadt, oder Leipzig Südvorstadt und Connewitz sind Beispiele für Entwicklungsprozesse mit kleinteiligen, individuelle Nutzungen - auch Zwischennutzungen - als Initialzündung für die städtebauliche und soziale Verfestigung und Gentrifizierung ganzer Stadtquartiere.

Die Entwicklungsschritte ähneln sich:

Zunächst werden meist baufällige und dadurch preiswerte Gebäude bezogen, oft müssen lediglich die Betriebskosten und keine bzw. nur symbolische Mieten gezahlt werden. Die niedrigen baulichen Standards werden von den Nutzern in Kauf genommen, da deren Planungshorizonte ohnehin meist kurzfristig sind. Derartig motivierte zeitlich befristete Nutzungen, hauptsächlich im kulturellen oder kleingewerblichen Bereich, aber auch für Wohnungen, eröffnen Chancen für die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Nutzer. Im Falle wirtschaftlichen Erfolges werden Gebäude baulich aufgewertet, Nutzungen mit Publikumsverkehr beleben die Nachbarschaft, weitere oft verwandte Nutzungen werden angezogen.

Diese positiven Ansätze findet man größtenteils bei gewerblichen und kulturellen Nutzungen.

Das Ermöglichen individueller Nutzungen bzw. die Einbeziehung von Akteuren, ob in formaler oder informeller Weise, hat positiven Einfluß auf die Quartiersentwicklung.

Fragen:

Welche Rolle kann ein Modell „Entwickeln durch Pflege“ in der Stadtentwicklung spielen ?

Wie lassen sich alternative städtische Wohn- und Nutzungsformen etablieren ?

1.3. Definitionskatalog

zu in dieser Forschungsarbeit verwendeten Begriffen und deren inhaltliche Bedeutung in diesem Zusammenhang. Wir erheben keinen Anspruch auf Allgemeingültigkeit bzw. Vollständigkeit der einzelnen Begriffsdefinitionen.

Akteur

Bauliche Maßnahmen :

- Konservierung
- Notsicherung
- Grundsicherung
- Sanierung

Hege und Pflege

Gebietskategorien :

- Konsolidierte Gebiete
- Erhaltungsgebiete
- Umstrukturierungsgebiete
- Rückbau-/ Schrumpfungsgebiete
- Abwarte-/ Beobachtungsgebiete

Gentrifizierung

Governance

Kreativwirtschaft

Nachhaltigkeit

Perforierte Stadt

Programm Stadtumbau Ost :

- Aufwertung,
- Rückbau / Abriß
- Stadtschrumpfung
- Struktureller Leerstand

Wohnprojekt

Temporäre Nutzung

Zwischennutzung

Akteure

Akteure sind alle Personen oder Gruppen, die sich durch ihre Aktionen und ihre Arbeit aktiv an der Diskussion, Analyse und Aktivierung des Stadtumbaus beteiligen. Beispielhaft sind das Fachleute wie Stadtplaner, Architekten, Ingenieure, aber auch Vereine, Interessengemeinschaften, Initiativen, etc. sowie die Kommunen.

Bauliche Maßnahmen

Konservierung

Die Konservierung verhindert oder verzögert Zerfallsprozesse. Konservierung dient als Überbegriff für alle Maßnahmen, die dazu dienen die Authentizität der Gebäude unter Berücksichtigung ihres Alters und ihrer Geschichte zu untersuchen, zu dokumentieren, zu erhalten und lesbar zu halten, ohne sie dabei irreversibel zu verändern. Insofern sind auch Maßnahmen der Restaurierung und Sicherung eine Teildisziplin der Konservierung.

Notsicherung

Die (Not-) Sicherung akut gefährdeter Gebäude stellt je nach Zustand lediglich die allernotwendigsten bautechnischen Maßnahmen dar. Hauptsächlich sind dies die Sicherung von Dächern, das Schließen von Fenstern und Türen als Schutz vor Einbruch und Wetter, Sicherung statisch relevanter Bauteile, Beseitigung von Feuchteschäden oder Schwammbefall, bis hin zu Entrümpelung und Sicherung der Außenfassaden gegen herabfallende Bauteile.

Solche Sicherungen werden teilweise durch die Gemeinden als Ordnungsmaßnahme nach § 136 BauGB im Zweifelsfall auch ohne das Einverständnis der Eigentümer durchgeführt, wenn es das öffentliche Interesse oder Belange der Verkehrssicherheit erfordern, sollten der/die Eigentümer nicht auffindbar oder nicht in der Lage sein, die Sicherungsmaßnahmen selbst durchzuführen. Sicherungsmaßnahmen an städtebaulich wichtigen oder denkmalgeschützten Gebäuden können seit 2008 aus Mitteln des Programms Stadtumbau Ost gefördert werden.

Grundsicherung

Aufwändigere Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen sind erst sinnvoll, wenn die (eigentums-) rechtlichen und finanziellen Grundlagen geklärt sind. In diesen Fällen wurden und werden Sanierungsmaßnahmen, besonders in Sanierungsgebieten (und anderen Fördergebieten) durch Bund, Länder und Kommunen finanziell unterstützt. Die verschiedenen Förderprogramme erlauben je nach Erfordernis und Eigenkapitalstärke der Eigentümer unterschiedlich intensive Sanierungsmodelle, von der Grundsicherung bis hin zur Vollsanierung. Wichtigste Maßnahmen der Grundsicherung sind die Erneuerung/Schließen von Dächern, Erneuerung der Fenster und Türen, Sicherungsmaßnahmen an tragenden Bauteilen, Wänden, Decken und Fundamenten oder Unterkellerungen, Beseitigung von Feuchteschäden, Schwammsanierung, oder die Erneuerung der Außenfassaden.

Sanierung

Werden gesicherte Gebäude für längere Zeiträume oder dauerhaft genutzt, ist eine vollständige Sanierung sinnvoll, vorausgesetzt es besteht ein Bedarf seitens des Eigentümers, oder von Dritten. In diesem Fall gehen die Sanierungsarbeiten über die unter 2. und 3.

genannten Punkte hinaus und umfassen weiterhin die Erneuerung bzw. den Neueinbau von Sanitäreanlagen, Wasserversorgung und Elektroanlagen, sowie je nach Anspruch die Erneuerung von Wandoberflächen, Fußböden, Decken, und Innenausstattung wie Treppen oder Türen.

Hege und Pflege

Analogie zum Waldgesetz – „Waldnutzung und Pflege“, bei der die Waldnutzer unabhängig vom Waldeigentümer diesen pflegen und entwickeln.

Die Hege und Pflege von Gebäuden bedeutet deren Bewirtschaftung durch die Nutzer auf eine nachhaltige Weise, und zwar so, das auch nachfolgende Nutzer, oder bei temporärer Nutzung der Eigentümer, das Objekt weiter nutzen können.

Gebietskategorien

Konsolidierte Gebiete

Diese Gebiete weisen durch einen hohen Anteil an selbstgenutztem Wohneigentum und/oder die hohe Standortqualität aktuell und perspektivisch keinen Handlungsbedarf in Bezug auf den Stadtumbau auf, sondern werden sich als „Selbstläufer“ entwickeln. Sie besitzen weitgehend funktionierende städtebauliche Strukturen, die Sanierung des Wohnungsbestandes ist weit fortgeschritten, so daß hier, von Einzelstandorten abgesehen, in der Regel kein Abriß- bzw. Rückbaubedarf besteht. Es ist davon auszugehen, daß der Wohnungsbestand in diesen Gebieten konstant bleibt bzw. zunimmt. Insgesamt sind diese Gebiete durch eine hohe Attraktivität auf dem Wohnungsmarkt gekennzeichnet.

Erhaltungsgebiete

Diese Gebiete sind prägend für das Stadtbild. Zur Stabilisierung der Quartiere und zur Beseitigung von Angebotsdefiziten werden zumeist Instrumente des Besonderen Städtebaurechts eingesetzt sowie Aufwertungsmaßnahmen im Rahmen des Stadtumbaus durchgeführt. Die Erneuerung zielt hier auf die Beseitigung der Mängel und Mißstände und die Stärkung vorhandener Standortpotenziale ab. Dabei sollen die Wohnfunktion gestärkt und größtenteils unter Beibehaltung bzw. Wiederherstellung der vorhandenen städtebaulichen Grundstrukturen aufgewertet werden. Abriß- und Rückbaumaßnahmen sind nur punktuell vorgesehen. Diese erfolgen jedoch in erster Linie mit dem Ziel der Aufwertung des Stadtteils und erst in zweiter Linie zur Reduzierung des Wohnungsbestandes.

Umstrukturierungsgebiete

Diese Gebiete weisen vielfältige Substanz- und/oder Funktionsschwächen auf. Die Umstrukturierung umfaßt die deutliche Reduzierung des Wohnungsbestandes bei gleichzeitiger Sicherung und Aufwertung der verbleibenden Wohnungen zum Erhalt eines funktionsfähigen Wohngebiets. Damit sind in der Regel erhebliche Eingriffe in die städtebaulichen Strukturen verbunden. Die Neuinterpretation und Herausbildung eines eigenen Stadtteilcharakters, auch unter Einbeziehung von umfangreichem Abriß, stellt eine der zentralen Herausforderungen dar.

Rückbau-/Schrumpfungsgebiete

Angesichts der fortschreitenden Leerstände wird in diesen Gebieten eine Reduzierung der Wohnnutzung durch flächenhaften Abriß einschließlich einer entsprechenden Reduzierung der Infrastruktureinrichtungen vorgeschlagen.

Abwarte-/Beobachtungsgebiete

Gebiete, die derzeit einen weitgehend stabilen Charakter aufweisen, aber u.a. aufgrund ihrer altersstrukturellen Bevölkerungszusammensetzung mittelfristig Handlungsbedarf erwarten lassen. In diesen Gebieten sind Abwarten, genaues Beobachten, soziale Unterstützung und ggf. auch Zwischennutzungen angezeigt.

Gentrifizierung / Gentrification:

(von gentry = Adel) Sozialer und baulicher Wandel in einem städtischen Quartier, für den es zwei Gründe geben kann: a) von Verwertungsinteressen angetriebene Veränderung der Wohnqualität und der Bewohnerzusammensetzung, bei der Haushalte mit geringeren Einkommen aus dem Gebiet verdrängt werden; b) Wandel des sozialen Milieus in einem Quartier durch sozialen Aufstieg der Bewohner („incumbent gentrification“).

Governance

Die Governance ist eine neue Planungskultur, welche innerhalb der jeweiligen politisch-gesellschaftlichen Einheit Steuerung und Regelung nicht nur vom Staat („Erster Sektor“), sondern auch von der Privatwirtschaft („Zweiter Sektor“) und vom „Dritten Sektor“ (Vereine, Verbände, Interessenvertretungen) durchgeführt wird.

Kreativwirtschaft / Kreativitätswirtschaft

Der Begriff beschreibt Ökonomien, die auf Kreativität, Ideen und Innovationen aufgebaut sind und sie nicht nur als mögliche Folgeerscheinung in Kauf nehmen. Kultur- und Kreativwirtschaft meint demnach alle Aktivitäten zur Herstellung und zum Vertrieb von Kulturprodukten mit dem Ziel Geld zu verdienen.

Man hat sich auf 15 Branchen geeinigt, die man zur Creative Economy (engl.) zählt: u.a. Verlage, TV und Radiosender, Softwarehäuser, Werbung, Design, Kunst, Schauspiel, Kunsthandwerk, Forschung und Entwicklung, Videospiele, Architektur, Mode.

In der entwickelten Welt führen diese Branchen zur höchsten Wachstumsdynamik innerhalb der jeweiligen Volkswirtschaften. Jüngeren Studien zufolge wird ihnen innerhalb der OECD-Staaten ein jährliches Wachstum von über 10% auf Jahre hinaus prognostiziert. Kreative Organisationen denken immer unternehmerischer. Unternehmen werden immer abhängiger von kreativen Ideen und Innovationen.

Nachhaltigkeit

Der Begriff der Nachhaltigkeit stammt aus der Forstwirtschaft und wurde dort im 17. Jahrhundert geprägt. Nachhaltigkeit heißt: Jede Generation muss ihre (materiellen) Bedürfnisse so befriedigen, dass nachkommende Generationen ebenso dazu in der Lage sind. Sozial, ökonomisch und ökologisch relevante Entscheidungen gilt es im Einklang zu treffen, um heute und zukünftig ressourcenschonend zu handeln. Wirtschaft, Umwelt und soziale Entwicklung sind aufeinander abzustimmen. Im allgemeinen Verständnis setzt sich der Begriff der Nachhaltigkeit aus drei Komponenten zusammen, die auch als Dreisäulen-Modell der Nachhaltigkeit bezeichnet werden. Die ökologische

Nachhaltigkeit umschreibt die Zieldimension, Natur und Umwelt für die nachfolgenden Generationen zu erhalten. Dies umfasst den Erhalt der Artenvielfalt, den Klimaschutz, die Pflege von Kultur- und Landschaftsräumen in ihrer ursprünglichen Gestalt sowie generell einen schonenden Umgang mit der natürlichen Umgebung.

Die ökonomische Nachhaltigkeit stellt das Postulat auf, dass die Wirtschaftsweise so angelegt ist, dass sie dauerhaft eine tragfähige Grundlage für Erwerb und Wohlstand bietet. Von besonderer Bedeutung ist hier der Schutz wirtschaftlicher Ressourcen vor Ausbeutung. Die soziale Nachhaltigkeit versteht die Entwicklung der Gesellschaft als einen Weg, der Partizipation für alle Mitglieder einer Gemeinschaft ermöglicht. Dies umfasst einen Ausgleich sozialer Kräfte mit dem Ziel, eine auf Dauer zukunftsfähige, lebenswerte Gesellschaft zu erreichen.

Perforierte Stadt

Die Perforierte Stadt orientiert sich am Bestand und an den wohnungswirtschaftlichen Zwängen sowie den tatsächlichen Bewohner-(wohn-)wünschen. Dabei werden strukturierte Raummodelle entwickelt, die die Eigenständigkeit und Individualität der Quartiere betonen. Darin eingeschlossen ist auch das Bekenntnis zu mehr Freiräumen innerhalb der Stadt. Ziel ist es, durch Umstrukturierungen und Integration neuer Nutzungen bei gleichzeitiger deutlicher Dichteminderung die innere Stadt als Lebensraum aufzuwerten. Es entsteht eine fragmentierte, diskontinuierliche Bebauungsstruktur, die gewohnten Vorstellungen von Stadt nicht entspricht, aber durchaus neue Qualitäten entfalten kann.

Programm Stadtumbau Ost

Das Programm Stadtumbau Ost zielt auf die Wiederherstellung intakter Stadtstrukturen, indem Stadtquartiere durch bauliche Maßnahmen aufgewertet und Wohnungsleerstände abgebaut werden. Auf der Grundlage von Stadtentwicklungskonzepten sollen Stadtteile stabilisiert werden, die durch physischen Verfall und soziale Erosion bedroht sind, zu sanierende und aus städtebaulicher Sicht besonders wertvolle innerstädtische Altbaubestände gesichert und dauerhaft nicht mehr benötigte Wohnungen rückgebaut werden. Das Programm ist auf den Zeitraum von 2002 bis 2016 ausgelegt. Das Gesamtprogramm umfasst verschiedene Instrumente:

Aufwertung

Förderung von stadumbaubezogenen Aufwertungsmaßnahmen, d.h. Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes sowie zur Anpassung der städtischen und technischen Infrastruktur werden jeweils zu einem Drittel von Bund, Ländern und Kommunen finanziert. Ebenfalls förderfähig sind die Erarbeitung von Stadtentwicklungskonzepten, Sicherungsmaßnahmen an wertvollen Gebäuden, oder die Leistungen von Beauftragten (Regiekosten).

Rückbau / Abriss

Förderung des Rückbaus / Abrisses von Wohnungen: Die Wohnungseigentümer erhalten für den Rückbau von Wohnungen einen Zuschuss in Höhe von durchschnittlich 60 € je qm rückgebauter Wohnfläche, der jeweils zur Hälfte von Bund und Ländern ohne Beteiligung der Kommune getragen wird. Nicht förderfähig sind Kosten für den notwendigen Umzug von Mietern sowie ein Lastenausgleich zwischen Wohnungsunternehmen.

Stadtschrumpfung

Die Stadtschrumpfung ist der Bevölkerungsverlust und somit das Überangebot von Infrastruktureinrichtungen und Wohnungen. Folgen sind die Schließung und Stilllegung von öffentlichen Einrichtungen, die Zusammenlegung von Funktionen bzw. Teilrückbau bis zu vollständigem Gebäudeabriss.

Ursachen des Bevölkerungsrückgangs:

1. Wirtschaftlicher Wandel bzw. De-Industrialisierung
2. Suburbanisierung von Einwohnern und Arbeitsplätzen
3. demografischer Wandel bzw. Geburtenrückgang

struktureller Leerstand

Als struktureller Leerstand wird der dauerhafte Leerstand bezeichnet.

Leerstände bis drei Prozent des Bestandes sind für einen funktionierenden Wohnungsmarkt normal und als Fluktuationsreserve auch erforderlich. Alternativ dazu wird Leerstand, der länger als drei Monate existiert und somit über einen kurzfristigen Zeitraum hinaus reicht, als strukturell und damit als kritisch für den Vermieter bezeichnet. Allerdings muss dabei unterschieden werden, ob sich die Leerstände in sanierten oder unsanierten Beständen konzentrieren, da sich jeweils spezifische Belastungen und Herausforderungen für die Vermieter ergeben. Vom strukturellen Leerstand abzugrenzen ist weiterhin ein „durchführungsbedingter“ Leerstand, wie er bspw. bei Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten in Sanierungsgebieten auftritt.

Wohnprojekt

Wohnprojekte sind Wohnformen, bei denen die späteren Nutzer bereits frühzeitig in die Planung mit einbezogen werden, bei denen in einer im Vorfeld selbst gewählten Nachbarschaft gewohnt wird, bei denen die Nutzer weitgehendere Mitspracherechte bei der Verwaltung der Wohnung haben als im klassischen Mietverhältnis (als Eigentümer vollständig, oder, bei Miete oder genossenschaftlichen Modellen, z.B. bei Belegung, Modernisierung)

Temporäre Nutzung

Überbegriff der Zwischennutzung: Mehrfachnutzungen, Interventionen, die parallel zu einer dominanten Nutzung ablaufen.

Zwischennutzung

Zwischennutzung ist die übergangsweise und kapitalextensive Wiedernutzung eines brachgefallenen oder leerstehenden Ortes durch Nichteigentümer.

Teil 02 Theorie und Analyse

2.1.

Entwicklungsmöglichkeiten und Szenarien in den „Problemvierteln“ der Städte

Die Entwicklung der schrumpfenden Städte, insbesondere die im Programm „Stadtumbau Ost“ unterstützten Gemeinden, hat in den vergangenen Jahren zu teils unerwarteten Ergebnissen geführt. Ursprünglich war vorgesehen, den Rückbau überschüssiger Wohnungen in den eher peripher gelegenen Plattenbaugebieten zu konzentrieren, um die historischen Innenstädte zu stärken. Besonders in kleineren Städten hatten sich die Leerstände jedoch besonders in den Innenstädten konzentriert, so dass auch hier zum Teil großflächig rückgebaut wurde. Dies führte zu widersprüchlichen Zielen in der Stadtentwicklung als auch in der Ausrichtung des Programms Stadtumbau Ost, mit dem Effekt, dass in zahlreichen Städten auch städtebaulich wichtige, zum Teil denkmalgeschützte Gebäude in den von der Gründerzeit geprägten Innenstädten abgerissen wurden.

Es wurden zu diesem Thema teilweise kontroverse öffentliche Debatten geführt, so dass bereits 2005 im 2. Statusbericht zum Stadtumbau Ost die Empfehlung gegeben wurde, Gebäude mit Baujahr vor 1914 nur noch mit besonderer Genehmigung abzureißen. Aber erst mit dem 3. Statusbericht 2008 und der dazugehörigen Verwaltungsvereinbarung wurde verbindlich aufgenommen, dass der Abbruch von Gebäuden mit Baujahr vor 1919 nicht mehr aus Mitteln des Stadtumbaus gefördert wird.

Die Entwicklung der Innenstädte wurde zum Hauptthema des 3. Statusberichts, so dass nun die Ziele der Stadtentwicklung auf die veränderte Prioritätensetzung angepasst werden müssen. Der Leerstand in den Innenstädten kann nicht länger nur durch Abriss bekämpft werden, dadurch werden identitätsstiftende Stadtbilder zerstört oder unkenntlich gemacht. Der Erhalt von städtebaulich prägnanten Strukturen hat Vorrang, es müssen jetzt die zur Verfügung stehenden Methoden angewandt werden, um deren Erhalt auf wirtschaftlich darstellbare Weise durchzuführen.

Hier bietet sich das Prinzip „Erhalt und Pflege durch Nutzung“ an, welches das Hauptthema der vorliegenden Arbeit ist. Es werden Strategien aufgezeigt, wie mit geringem Mitteleinsatz und der Zusammenarbeit der Kommunen, Immobilieneigentümer und Nutzer ein für alle Beteiligten positiver Entwicklungsimpuls mit dem Ziel des Erhaltes wertvoller Bausubstanz erreicht werden kann.

Insbesondere die schrumpfenden Städte müssen sich mit neuen Methoden der Stadtplanung und Stadtentwicklung auseinandersetzen. Althergebrachte Planungs- und Steuerungsinstrumente sind nicht länger wirksam. Die nachhaltige Entwicklung von Stadtteilen kann längst nicht mehr nur mit singulären Ansätzen vorangebracht werden. Integrierte und vielseitige Konzepte sind notwendig geworden, in denen es nicht ausschließlich bspw. um Quartiersentwicklung „von unten“ oder um das Implementieren von „Leuchttürmen“ „von oben“ geht. Stadtentwicklung muss heute scheinbar gegensätzliche Strategien verknüpfen und effektiv kombinieren.

„Was sind ihre Aufgabenbereiche?“
Hauptsächlich Themen der Stadtentwicklung, des Städtebau und der Gebäude. Wir wollen die Bevölkerung und auch die Ämter darauf ansprechen und dafür sensibilisieren.
Diese gezielten Informationen und Beeinflussung der entscheidenden Stellen geschehen durch fundierte Stellungnahmen und Beiträge, Kritik aber auch Vorschläge. Anfänglich haben wir nur auf den unnötigen Abriss aufmerksam gemacht und eine Gebäudeliste aufgestellt.“
Alexander Khorrami, Stadtforum Leipzig



„Die Veränderung und der Aufschwung einiger Stadtgebiete ist bereits zu sehen, z.B. die Eisenbahnstraße. Heute sind dort andere Finanzierungskonzepte möglich als noch vor fünf Jahren. Die Stadt hat hier auf Freiräumen öffentliche Flächen entwickelt, was die Attraktivität der Wohngebiete erhöht hat.“

Jörg Milker, Pirkko Thiemicke, Spakasse Leipzig

„Wer sind diese neuen Nutzer und woher kommen diese?“

Die Start-ups sind meist Jungunternehmer aus den Quartieren selbst. Interessierte Nutzer kommen auch aus anderen Stadtgebieten. Allerdings kommt es hier nicht zu der Vertreibung der vorhandenen Bevölkerung, nach dem Motto: die Karawane zieht weiter. Denn wir vermitteln keinen Wohnraum, sondern nur die leerstehenden Ladenflächen. Auf lange Sicht wird das Gebiet aber schon stabiler und steigt auch langfristig im Immobilienwert. Im abgeschlossenen Reuterquartier hat die Fluktuation stark abgenommen. Das Quartier hat vom Image also gewonnen und ist stabil geworden. Die Wohnungsleerstandsquote liegt unter 5%. Dies entspricht dem Bedarf an leerem Wohnraum für einen gesunden Wohnungsmarkt.“

Stefanie Raab, Zwischennutzungsagentur Berlin

„Unser Anliegen ist es, die verschiedenen am Prozess beteiligten Akteure zu befähigen, in eigener Initiative gemeinsame Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität des Viertels zu entwickeln und umzusetzen. Die Immobilienstandortgemeinschaft HID soll daher auch weitere Partner, wie Vereine aus diesem Quartier (Mieterverein, IG Lo(c)kmeile Eisenbahnstraße e. V., Bürgerverein Neustädter Markt e. V., Bürgerverein Volkmarisdorf, Integrativer Bürgerverein Volkmarisdorf, BV Sellerhausen, Stadtteilmanagement) oder auch HausHalten e.V. umfassen. Bereits während der Konzeptausarbeitung müssen verschiedene Interessen unter einen Hut gebracht werden. Wir sind offen für alle Ideen, so auch dem Kauf und Tausch von Häusern und der temporären Nutzung.“

Herr Peter Heberger, Haus & Grund Leipzig e.V.

Das Problem leerstehender oder untergenutzter städtebaulich wichtiger Gebäude und Ensembles in schrumpfenden (Innen-) Städten bietet die Gelegenheit dafür, vielversprechende Strategien miteinander zu kombinieren und dadurch nachhaltige Impulse für die Stadtentwicklung zu geben.

Wichtig sind hier für die Innenstädte zukünftig eine stärkere Förderung von Infrastruktur, die Förderung von Interaktion und Kommunikation der innerstädtischen Akteure, sowie die Beibehaltung der Individualität unterschiedlicher Lebens-, Wohn- und Arbeitsformen. (3. Statusbericht S.55)

Im Gegensatz zu „von oben“ gesteuerter Quartiersentwicklung, welche oft einhergeht mit finanziell aufwändigen Neubauten, Sanierungen oder Infrastrukturmaßnahmen, bis hin zu direkter oder indirekter finanzieller Unterstützung der Immobilienwirtschaft durch die öffentliche Hand, haben sich nachhaltig stabile und vielseitig belebte Quartiere oft aus informellen Nutzungen heraus entwickelt. Der klassische Prozeß der Gentrifizierung kann an zahlreichen Beispielen nachverfolgt werden. Einst problematische, marginalisierte oder vom Verfall geprägte Stadtteile wie Teile von Berlin Mitte oder Kreuzberg, Leipzig Südvorstadt oder Dresden Neustadt, sind mittlerweile zu beliebten und belebten „Szenevierteln“ geworden.

Zu großen Teilen wurde die Entwicklung durch Akteure, die man auch als „Raumpioniere“ bezeichnen kann, mit Hilfe informeller oder temporärer Nutzungskonzepte angeschoben. Der frühen Etablierung kultureller Orte, Läden, Ateliers folgten Selbstständige aus meist kreativen Berufen, später wurden Familien gegründet oder sie zogen in die interessant gewordenen „Szeneviertel“ nach.

Die aus temporärer und informeller Nutzung hervorgegangenen sozialen, kulturellen, wirtschaftlichen Strukturen und damit verbundenen Stadtstrukturen haben sich als relativ stabil und nachhaltig erwiesen. Sie tragen heute zu einem großen Teil dazu bei, die „weichen Standortfaktoren“ von Großstädten positiv zu prägen. Diese werden im Wettbewerb der Städte, und sogar zwischen Stadtteilen, immer wichtiger, besonders unter den Bedingungen eines gesättigten Immobilienmarktes. Die Entscheidungen der Mieter und Nutzer über präferierte Wohnstandorte werden abhängig von den verschiedenen Lebensstilen zunehmend situativ getroffen.

Die genannten Beispiele für Gentrifizierungsprozesse haben sich größtenteils aus dem Engagement von Einwohnern der Städte entwickelt, mit oft wenig öffentlicher Unterstützung und in einigen Fällen sogar entgegen der offiziellen Stadtentwicklungspolitik.

Derartige Gentrifizierungsprozesse konnten in der Vergangenheit an vielen Beispielen weltweit gut nachvollzogen werden, und so werden diese mittlerweile gezielt initiiert und strategisch eingesetzt. So werden temporäre Nutzungen oder Zwischennutzungen, zunächst erprobt in Freiraumprojekten, mittlerweile gezielt durch die Planungsämter wie zum Beispiel in Leipzig eingesetzt, um Zeichen zu setzen und Entwicklungen anzuschieben. Die seit 2008 veränderte Prioritätensetzung im Förderprogramm Stadtumbau Ost, hin zu einer stärkeren Entwicklung der Innenstädte, kann weiter dazu beitragen, Zwischennutzungen zu unterstützen und strategisch einzusetzen.

Hier ist es nun möglich, in einer Kombination aus „bottom-up“-Ansätzen über die Beteiligung von Akteuren, also potentiellen Nutzern vom Verfall bedrohter Gebäude, und der gezielten Einbeziehung und Unterstützung der privaten Eigentümer bei der Grundsicherung von Gebäuden, eine neue Qualität in der kleinteiligen Planung und Entwicklung von Problemvierteln zu erreichen.

Die Kommunen und Stadtplaner können sich das Engagement der Nutzer als auch der Eigentümer zu Nutze machen und für die Quartiersentwicklung einsetzen. Die Auswahl städtebaulich wichtiger Gebäude und ihre gezielte Belegung durch das Prinzip „Erhalt und Pflege durch Nutzung“ kann hier wichtige Impulse geben. So lassen sich Rückkopplungsprozesse induzieren, welche für alle Beteiligten lukrativ sind. Die Einbeziehung der unterschiedlichen Akteure hat bei geringem Einsatz Vorteile für alle:

- Nutzer haben die Möglichkeit, günstige Räume zu nutzen und können sich so einfacher z.B. als Selbstständige etablieren. Sie bringen Eigenleistungen für den Erhalt eines Gebäudes ein.
- Eigentümer werden von laufenden Kosten befreit, sie bringen ein Gebäude ein, welches erhalten und gepflegt wird, der Wert der Immobilie kann gehalten oder noch gesteigert werden.
- Kommunen können die betreffenden Eigentümer durch Förderung unterstützen, und gegebenenfalls noch bei der Gestaltung des öffentlichen Raumes in Vorleistung gehen. Städte erhalten lebendige Quartiere mit großer Nutzungsvielfalt, städtebaulich bedeutende Einzelgebäude und Ensembles können erhalten werden. Die Etablierung von Nutzern der „kreativen Szene“ schafft eine Vielfalt an sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen positiven Effekten für die gesamte Stadt, die „weichen Standortfaktoren“ werden gestärkt.

Für die Kommunen lässt sich das Prinzip „Erhalt und Pflege durch Nutzung“ sogar noch erweitern in „Erhalt, Pflege und Entwicklung durch Nutzung“, da die Zwischennutzungsstrategien nicht nur auf einzelne Gebäude und ihre Nutzer bezogen sind, sondern auch wichtige Schritte in der Stadtentwicklung darstellen können.

„Die Unterstützung der Kreativen ist aber nicht so einfach, da sie ja mehrheitlich sehr selbstständig sind. Zuviel könnte sie dann wieder abschrecken und als Bevormundung verstanden werden.“

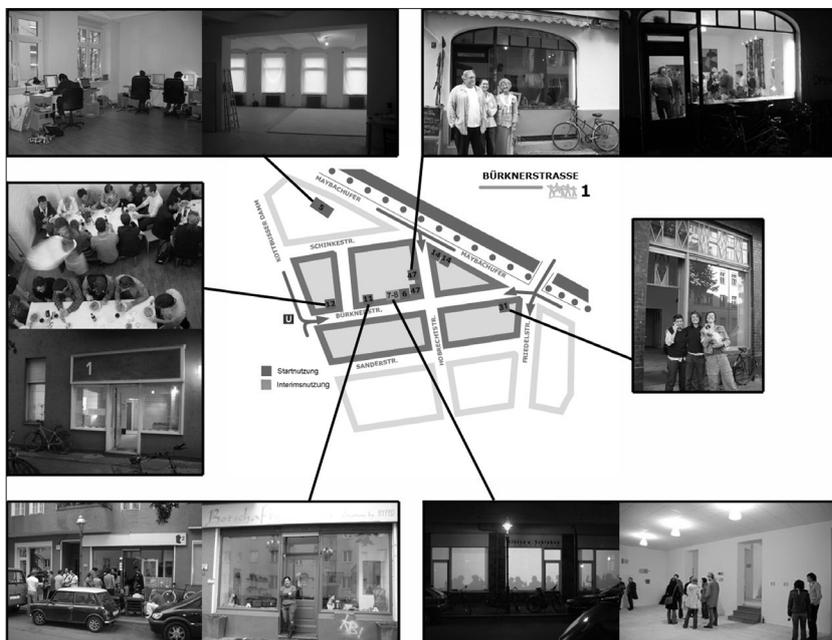
Ja, der Umgang mit den Kreativen ist entscheidend. Auch, wie hält man diese in der Stadt, da sie auch immer transnational arbeiten. Welche Räume kann man ihnen bieten? Welche Möglichkeiten des Zugangs zu den Märkten sind für sie vorhanden? Die Möglichkeit irgendwas zu verkaufen, in Ausstellungen anzubieten, denn Märkte sind nicht per se da.

Oder es sollte anderweitige Informationsstellen für die Kreativen geben, deren Einstieg in den Markt zu unterstützen. Beispielsweise durch bereitgestellte Ladenflächen mit einfachster Ausstattung, wo sie ihre Arbeiten zum Verkauf anbieten können. Räume können als Inkubator aufbereitet werden, als Zwischenlösung diese Leute reinholen. Die Stadt könnte eine Art Verkaufswochenende solcher Produkte der Kreativen als Event organisieren und belebt damit zur gleichen Zeit eine Straßenzeile neu. Dies wird als 'Shop in Shop' bezeichnet.

Der Fokus sollte verstärkt auf den Absatz oder auf Aufträge gerichtet werden. So daß Kapital in die Stadt fließt und vor allem, Einkommen geschaffen werden. Denn jeder muß von etwas Leben. Hier sollte sich die Stadt langfristig interessieren um eben auch langfristige Erfolge zu erzielen. Sonst gibt es immer nur einen kurzen Hype, ein paar der Kreativen schaffen es, sind erfolgreich.

Eine Stadt muß dies aber dauerhaft als Wirtschaftspotential nutzen. Die Aktivitäten der subkulturellen Szene müssten noch mehr auf die gesamte Stadtentwicklung und das Marketing ausstrahlen.“

Herr Dr. Bastian Lange Leibnitz Institut für Länderkunde



2.2. Sicherung von Gebäuden durch Akteure

2.2.1. Sicherung von Gebäuden durch Nutzer

Nutzergruppen: wenig Geld, viele Ideen, großer Raum-bedarf

„Wie beurteilen Sie im Nachhinein ihr Projekt?“

Es ist in jedem Fall ein Gewinn und ich habe es keine Sekunde bereut. Allerdings ist man hinterher um viele Erfahrungen reicher und würde auch Einiges anders machen. Die praktische Erfahrung des Bauens und Gestaltens von Räumen kann ich nur jedem empfehlen. Der Ausbau der eigenen vier Wände führt zu einem sehr persönlichen Verhältnis zu den Räumen, die einen tagtäglich umgeben. Es ist ein sehr bewusster Umgang damit und auch ein bewusstes Wohnen. Des Weiteren ist es eine befriedigende Tat, eine Wand einzureißen oder aufzubauen. Man sieht, was man gemacht hat und hat einen unmittelbaren Bezug zu seiner eigenen Arbeiten. Ich denke, das ist etwas, was vielen Menschen im Alltag oder im Berufsleben abgeht: den Bezug zur eigenen Arbeit, das Entdecken eines Sinns in dem, was man tut, erkennen zu können.“

Prof. Christin Lahr, Ackerstraße 18, Berlin

„Gibt es Probleme?“

Verbesserungswünsche?

Pazofsky: Die Gegend könnte schöner sein.

Oswald: Der Henriettenpark, der Spielplatz und das Tapetenwerk sind schön. Das baut einen dann auch auf und man fühlt sich nicht allein.

Pazofsky: Man sucht sich die schönen Punkte und baut sich seine eigene Realität auf. Wir gehören sozusagen zu den positiven Seiten hier.

Oswald: Ansonsten ist die hiesige Bevölkerung ja erschreckend. Gerade die Penner vor dem Plus-Markt sind für uns ein Problem, da sie das Nachbarhaus als öffentliche Toilette und was weiß ich benutzen.“

Patrick Oswald, Albrecht Pazofsky, Nutzer Wächterhaus Leipzig

Die Stabilisierung und Stärkung der Innenstädte unter Einbeziehung bürgerschaftlichen Engagements wird zukünftig als wichtige Aufgabe im Stadtumbau gesehen. Mit dem 3. Statusbericht zum Stadtumbau Ost und der Verwaltungsvereinbarung 2008 werden diese Ziele ausdrücklich unterstützt. Die Analyse der Haushaltstypen und Wohn- und Lebensstile zeigt auf, welche Zielgruppen eine Stabilisierung und Belebung der Innenstädte tragen könnten, und welche davon prädestiniert für die Etablierung temporärer Wohnformen sind. (3. Statusbericht)

Die verschiedenen Haushaltstypen können zunächst grundsätzlich nach der Personenzahl, aufgeteilt in Einpersonenhaushalte, 2-Personenhaushalte usw. bis Haushalte mit 5 und mehr Personen, eingeteilt werden (Statistisches Bundesamt Deutschland).

Eine differenziertere Aufgliederung nicht nur in Haushaltstypen, sondern geordnet nach Haushaltsstrukturen und vor allem Lebensstilen, zeigt auf, welche Zielgruppen auch für die temporäre Aktivierung von Gebäuden in Frage kommen. Hierzu zählen in erster Linie „neue urbane Haushalte“. Diese pflegen oft einen Lebensstil, der nur in der Innenstadt zu verwirklichen ist. Dazu gehören einerseits finanziell gut abgesicherte Haushalte, als auch Haushalte in der „Gründungsphase“, die über wenig Geld verfügen und eher alternative Wohnformen wie Wohngemeinschaften etc. suchen. Auch Singlehaushalte suchen oft ein Lebensumfeld, in dem sie alleine leben und trotzdem eine hohe Kontaktdichte pflegen können und in offene unverbindliche Gemeinschaften eingebunden sind. (3. Statusbericht)

Die genannten „Lebensstile“ lassen sich im Hinblick auf potentielle Zwischennutzer und Aktivierer von Stadtquartieren noch weiter ausdifferenzieren. Hier sind es vor allem die Gruppen „Nomadische Haushalte“, „Kinderlose Paare“, „Gleichgeschlechtliche Haushalte“ und „Singlehaushalte“, welche als Zielgruppen in Frage kommen. Diese haben meist eine kleine Haushaltsgrößen zwischen 1 und 2 Personen, ausgenommen Wohngemeinschaften mit größerer Personenzahl.

Die genannten Haushaltstypen und Lebensstile setzen sich vorwiegend aus jungen Menschen im Alter zwischen 20 und 40 Jahren zusammen. Dies ist für die Entwicklung von Innenstädten auch im Hinblick auf die variierenden Wohnpräferenzen im Lebenszyklus der Bewohner vorteilhaft. Innenstadtbewohner sind im Durchschnitt sehr viel jünger als die der übrigen Gebiete der Stadt, weil sich hier Studenten, Auszubildende, Zuwanderer und Berufsanfänger konzentrieren. Mit der Familiengründung verlassen viele von ihnen diese Gebiete, ähnliche Bewohner rücken nach. (Häussermann, Siebel, 2004)

Aus den beschriebenen Haushaltstypen und Lebensstilen rekrutieren sich die potentiellen Nutzer für temporäre Wohn- (und Arbeits-) formen. Dies sind vor allem Selbstständige in „kreativen Berufen“, Künstler, Kulturschaffende, Existenzgründer, Ladenbetreiber, oder Gastronomen.

Teilweise haben sich auch aus der Hausbesetzerszene heraus Formen des temporären oder auch langfristigen Entwickelns leerstehender Bausubstanz ergeben.

Auch die im Folgenden benannten Projektbeispiele zeigen die typische Nutzerstruktur und spiegeln die Zielgruppe potentieller „Hauspfleger und Hauswächter“ wider.

Dabei lassen sich noch Unterschiede feststellen zwischen den verschiedenen Städten, verallgemeinert kann festgestellt werden, dass es in Großstädten wie Berlin oder Leipzig einfacher ist, entsprechende Akteure zu finden. In kleineren Städten wie Chemnitz oder Halle sind die Anteile der potentiellen Zwischennutzer geringer. Dies ist unter anderem den Bedingungen des Wohnungsmarktes geschuldet, wonach in kleineren Städten zunehmend günstigere Räume in besserem Zustand für die in Frage kommenden Zielgruppen verfügbar sind. Auch sind die „kreativen“ Akteure in den Großstädten ohnehin zahlenmäßig stärker vertreten.

Interessant für die potentiellen Nutzer sind auf Grund des hohen Leerstandsanteils und einer damit verbundenen niedrigen ökonomischen Zugangsschwelle die besonders „gefährdeten“ Lagen wie z.B. an belebten Straßen, in der Nähe von „kulturellen Experimentierstätten“ (E. Spiegel), oder in Problemvierteln mit allgemein hoher Leerstandsquote. Dies trifft mittlerweile nicht nur auf die neuen Länder zu, sondern in zunehmendem Maße auch für die alten Bundesländer, hier nehmen Leerstände an belebten Geschäftsstraßen zu, wo der Strukturwandel im Einzelhandel die Geschäfte und der Lärm die Bewohner vertreibt und andere, weniger empfindliche Nutzungen selten in Sicht sind. (Spiegel, 2007)

Für die potentiellen Nutzer interessant ist die Tatsache, dass aufgrund der schlechten Vermarktbarkeit die Preise für große Flächen an den geschilderten „Extremstandorten“ relativ niedrig sind. Die Notwendigkeit zur Sanierung kommt bei vielen Gebäuden dazu, so dass sie für das Modell „Pflege durch Nutzung“ dann geradezu prädestiniert sind – interessierte Nutzer treffen auf nicht verwertbare Immobilien in problematischen Stadtteilen.

Für Nutzer aus den beschriebenen Zielgruppen sind die „schlechte“ Lage und die Sanierungserfordernisse allerdings keine Hemmnisse für ein Engagement – im Gegenteil. Die Chancen zur (baulichen) Selbstverwirklichung, verbunden mit äußerst geringen Grundkosten, stellen attraktive Faktoren dar. Oft kommt noch der Reiz dazu, sich in einem allgemein als Problemviertel bekannten Stadtgebiet anzusiedeln, und damit eine „Pionierfunktion“ wahrzunehmen. Diese kann beispielsweise darin bestehen, kulturelle oder künstlerische Angebote in Vierteln zu etablieren, in denen es vergleichbare Aktivitäten noch nicht gibt. Man kann hier durchaus von der Erschließung neuer, oft sehr spezieller, Märkte sprechen.

In vielen Fällen können sich aus solchen Zwischennutzungen, auch aus Hausbesetzungen, Gentrifizierungsprozesse entwickeln, wenn sich die „Pioniere“ etablieren können und weitere Akteure nachziehen. Dies zieht in der Stadtentwicklung für das betreffende Quartier einen neuen Verwertungszyklus nach sich.

Die hier erwähnten Zielgruppen und Lebensstile aus Akteuren aus der Kreativindustrie, Medien, Kunst, Mode und anderen Bereichen,

„Nach diversen personellen Wechsels in der Anfangszeit und der Bauphase ist seit Bauende die Besetzung der Gruppe mehr oder weniger konstant geblieben: hierzu zählen Personen u.a. aus den Bereichen: Kunsthandwerk, freie Kunst (Malerei / Medienkunst /Bildhauerei /Videokunst), Kunst- und Kulturwissenschaft, Architektur, Medienwissenschaft, Schauspiel /Theater, FilmVideo, Kamera, Drehbuch, Theaterregie. Ich selbst bin Teil der Initiativgruppe und seit 1990 dabei.“
Prof. Chrstin Lahr, Ackerstraße 18, Berlin

„Wer sind die Nutzer für die Wächterhäuser?
Die interessierten Nutzer für die Wächterhäuser sind in der Regel überwiegend junge Leute aber auch Altersgruppen bis um die 50 sind dabei. Sie suchen Räume für Gewerbe Zwecke oder soziokulturelle Nutzungen oder auch zum Wohnen. (...) Das große Problem in Chemnitz ist es Nutzer für bestimmte Lagen zu finden. Das erste Wächterhaus liegt leider in einer Lage mit einem besonders negativen Image. Der Chemnitzer scheint diesbezüglich doch recht anspruchsvoll. (...) Ein weiteres Problem für die Stadtentwicklung in Chemnitz ist die Konzentration der Studenten auf dem Campus. Das kreative Potenzial der Studenten strahlt damit zu wenig auf die Stadt ab. Es gilt also die für uns wichtige Zielgruppe der Studenten zu erreichen.“
Ines Senftleben, Agentur planart4, Stadt-Wohnen Chemnitz



„Wie sieht denn die Bewohnerstruktur aus? Gibt es viel Wechsel?“

Es gibt von ganz jung bis zu Mitte Fünfzig alles. Weg ziehen eigentlich nur Leute oder auch Familien, die einen höheren Sanierungsgrad haben wollen. Wobei die dann immer noch das Haus auf eigene Kosten mit einer Heizung ausstatten könnten. Wir als Genossenschaft unterstützen das aber nicht. Aber auch die, die wegziehen bleiben im Stadtteil.“

Oliver Thor, Nino Gummelt, Alternative Wohngenossenschaft Connewitz e.G.

welche für die Etablierung von Zwischennutzungen in Frage kommen, werden in der Literatur seit langem als Auslöser von Gentrifizierungsprozessen beschrieben. (vgl. u.a. Castells, Sassen)

Sie bringen Nutzungen wie Galerien, Ateliers, Kulturstätten, Gastronomie, Werkstätten oder Läden in die „Problemquartiere“, meist werden im Erdgeschoß gelegene und dafür geeignete Räumlichkeiten zuerst genutzt. Häufig verknüpfen die gewerblichen Nutzer die Wohn- und Arbeitsfunktionen, die reine Wohnnutzung folgt meist erst später.

Das größte Problem und damit Hemmnis potentieller Nutzung nicht verwertbarer Bausubstanz ist auf Grund der oft prekären oder selbstständigen Tätigkeit der Nutzer die Finanzierung der baulichen Instandsetzung, oder überhaupt erst der Nutzbarmachung. Die Nutzer sind nur eingeschränkt kreditierungsfähig, da sie nicht Eigentümer der Gebäude sind. Eigentümerunabhängige Fördermittel, so dass die Nutzer direkt unterstützt werden, sind momentan noch nicht vorhanden.

Entscheidend auch für die temporäre Nutzung wird zukünftig sein, den jeweiligen Zielgruppen angepasste eigentümerunabhängige Finanzierungsmöglichkeiten mit dem Zweck der Gebäudesicherung und des Erhaltes gewähren zu können.

Eine Sonderstellung bei den Akteuren für Zwischennutzung oder Etablierung neuer Nutzungen in schwer verwertbaren Objekten nehmen die Selbstnutzer ein. Sie sind wichtige Partner im Stadtumbau, mit der Akquisition neuer Selbstnutzer hat insbesondere die Stadt Leipzig im Rahmen ihrer „Neuen Gründerzeit-Strategie“ Erfahrungen sammeln können. Diese sind hier jedoch nicht Gegenstand, da sie keine Zwischennutzer im Sinne dieser Arbeit sind. Gleichwohl können auch sie zum Erhalt wertvoller Bausubstanz beitragen. Auch können sich aus Zwischennutzern nach Ablauf des Nutzungsvertrages Selbstnutzer entwickeln, wenn sie das Objekt erwerben.



2.2.2.

Sicherung von Gebäuden durch Eigentümer

Eigentümer: wenig Geld, aber Erhaltungsinteresse

Die Eigentümerstruktur von nicht oder schwer wohnungswirtschaftlich verwertbaren Objekten ist oftmals vergleichbar und folgt ähnlichen Mustern, zumindest in den neuen Bundesländern.

Die unterschiedlichen privaten Eigentümer in den Stadtumbaugebieten können grob eingeteilt werden in Eigentümergemeinschaften und Einzeleigentümer. Kommunale Wohnungsbaugesellschaften sind in dieser Betrachtung ausdrücklich mit enthalten, da auch sie hauptsächlich nach privatwirtschaftlichen Grundsätzen arbeiten.

Bei den Eigentümergruppen lässt sich eine weitere Einteilung in folgende Gruppen, geordnet nach unterschiedlichen Bewirtschaftungsstrategien, vornehmen:

„Bestandsverbesserer“: mit einem Anteil von 10% bis 20%; sie tätigen Modernisierungsinvestitionen. Zu ihnen gehören u.a. Selbstnutzer, „Objektliebhaber“, ortsansässige Bauunternehmer oder Eigentümer städtebaulich besonders bedeutsamer Objekte, bei welchen sich z.B. Förderungen für Modernisierung oder Denkmalschutz akquirieren lassen.

„Bestandserhalter“: mit einem Anteil von 60% bis 80%, vorwiegend aus Eigentümergemeinschaften. Sie sind zu Erhaltungsinvestitionen bereit, weil sie das Objekt selbst nutzen, Mieter halten wollen oder auf Grund von Werterhalt oder gesellschaftlichem Druck dazu bewegt werden.

„Exit-Strategen“: mit einem Anteil von 10% bis 20%; sie haben die Absicht, sich von ihrer Immobilie zu trennen. Diese Eigentümer sind in finanziellen Schwierigkeiten, erwarten auf absehbare Zeit keine Rendite mehr aus ihrem Objekt, haben aus Altersgründen das Interesse am Objekt verloren oder sind an Verkaufsgewinnen interessiert. Erbgemeinschaften zählen häufig zu diesem Typus. (Werkstatt: Praxis Heft 47, S. 13)

Viele Eigentümer oder Eigentümergemeinschaften sind nach 1990 durch Rückübertragung oder durch Erbe „unerwartet“ Eigentümer geworden. Dadurch haben viele Eigentümer keinen persönlichen Bezug zu ihrer Immobilie, oder sind durch eine Vielzahl von Einzelinteressen z.B. in Erbgemeinschaften handlungsunfähig geworden. Hinzu kommt, dass viele der hier behandelten Eigentümer oftmals selbst nicht ausreichend wirtschaftlich leistungsfähig sind.

Im Gegensatz zu den Eigentümern ohne Bezug stehen Eigentümer, welche einen persönlichen oder familiären Bezug zu ihren Immobilien haben, die ein Gebäude nicht aufgeben oder verkaufen möchten, denen es aber trotzdem an finanziellen Mitteln für die Sicherung, Erhaltung oder Sanierung fehlt.

Als potentielle „neue Bestandsverbesserer“ können besonders in ostdeutschen Innenstädten ortsansässige Bauunternehmen oder Architekten identifiziert werden. Diese Gruppe hat einen guten Marktüberblick und kann durch Erwerb und Eigenleistung bei der Aufwertung durch anschließende Vermietung oder Verkauf angemessene Rendite auf ihre Investitionen erzielen.

„Wie lange stand es leer?“

Noch während der Wende und zwei drei Jahre danach war es voll bewohnt aber dann zogen die ersten Bewohner aus, da der Standort ihnen zu gering war, wie die Toilette auf halber Treppe. Aufgrund des zunehmenden Leerstandes fühlten sich die restlichen Bewohner nicht mehr sicher und zogen dann auch aus. Wir führten etliche Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen im Gesamtwert von 200 000€ durch, zum Beispiel am Dach aber aufgrund des zunehmenden Vandalismus, den Einbrüchen und der Einhergehenden Beschädigung der Türen und Fenster, dem Diebstahl von Türklinken oder dem Treppengeländer konnten wir auf lange Sicht keine neuen Mieter finden. Selbst das Betreten wurde gefährlich, weshalb wir dann Türen und Fenster zumauern ließen. Ein Verkauf war auch nicht möglich, da es niemand haben wollte.“

Alfred Meyer-Piening, Eigentümer Wächterhaus Leipzig



Diese Gruppe ist zur Einbindung in den Stadtumbauprozess gut geeignet, weil sie am Ort wohnt und auf Grund ihres professionellen Hintergrundes die fachliche Diskussion erleichtert. Insgesamt zeigt sich, dass potentielle „neue Bestandsverbesserer“ in den Stadtumbau-Konzepten bisher kaum Berücksichtigung finden und diese Zielgruppe daher auch erst in einer späten Phase des Stadtumbauprozesses in den Fokus von Mobilisierungsstrategien gerät. (Werkstatt: Praxis Heft 47, S. 15)

Die Aktivierung von privatem Wohneigentum wird in den ostdeutschen Stadtumbaukommunen, insbesondere auch in Kleinstädten, immer stärker zu einer wichtigen Säule zur Stärkung der Innenstädte, die Entwicklung von Marktnischen wird bisher aber in wenigen Städten forciert.

Investitionen privater Investoren werden durch die bestehenden Förderinstrumente angeregt, im Rahmen des Stadtumbaus können sowohl Aufwertungs- als auch Sicherungsmittel für gebäudebezogene Maßnahmen eingesetzt werden. Trotz dieser zahlreichen Fördermöglichkeiten wird jedoch von Wohnungseigentümern immer wieder beklagt, dass sich Sanierungen heute noch leer stehender Gebäude auf Grund des geringen Mietniveaus in Ostdeutschland oft betriebswirtschaftlich nicht darstellen lassen.

Viele Eigentümer unterliegen außerdem einer so genannten „Wertefiktion“, das heißt, sie neigen dazu den Marktwert ihrer Wohnungen oder Grundstücke zu überschätzen. (Spiegel, 2007)

„Wie überzeugen Sie die Eigentümer?“

Mit unseren Unterlagen zum Quartier. Unseren Analysen, gesammelten Daten der Immobilien- und Stadtentwicklung und der soziologischen Entwicklung. Vor allem packen wir sie mit der Verantwortung der Eigentümer, welche wir als Erweiterung des Grundsatzes: 'Eigentum verpflichtet' aus dem Artikel 14 des Grundgesetzes sehen. Diese Unterlagen sind unsere Arbeitsgrundlage und auch unser Wissenspotential, welches unsere professionelle Arbeit ermöglicht.

Konkret heißt das, der Eigentümer erhält von uns ein Mikrostandort Exposé. Darin befinden sich die Standortanalyse, die Immobilienanalyse und die wirtschaftliche Struktur des Quartiers. Zusätzlich gehen wir hier auf die corporate social responsibility und deren konkrete Auswirkung auf die Städte und Quartiersentwicklung ein. Wir packen die Eigentümer also in ihrer sozialen Verantwortung als Wirtschaftsunternehmen. Diese soziale Verantwortung ist in anderen Wirtschaftszweigen inzwischen gängig. Hauseigentümer müssen manchmal erst noch darauf gebracht werden, daß auch sie hier eine große Verantwortung haben.“

Stefanie Raab, Zwischennutzungsagentur Berlin

In den neuen Ländern kommt oft hinzu, dass in den frühen 1990er Jahren erworbene Immobilien in vermeintlich guten Lagen wie z.B. an Hauptverkehrsstraßen durch das Zusammenwirken verschiedener Faktoren doch nicht die Verwertbarkeit besitzen, von denen die Käufer oder Eigentümer zum damaligen Zeitpunkt ausgehen konnten. Insbesondere die demografische Entwicklung, der damals abzusehende Wegfall der Investitionszulagen und damit verbunden die großflächige Sanierung von großen Teilen des Wohnungsbestandes haben spätestens seit 1999 zu einem Überangebot an Wohn- und Gewerberaum geführt. Auch die Zunahme des Verkehrs (oder vielmehr die nicht eingetretene Reduzierung in vielen innerstädtischen Lagen) führen dann dazu, dass prinzipiell wertvolle Gebäude in augenscheinlich guten heute völlig anders bewertet werden. Die „gute Lage“ wird zur „schlechten Lage“, die wirtschaftliche Verwertung durch Vermietung oder Verkauf eines Objektes wird oftmals nahezu unmöglich gemacht.

Für die potentielle Aktivierung als Zwischennutzungsobjekt sind Gebäude derjenigen Eigentümer interessant, welche wenigstens ein Erhaltungsinteresse haben, also insbesondere die „Bestandsverbesserer“ und „Neuen Bestandsverbesserer“, mit Objekten in Lagen in denen eine wirtschaftliche Verwertung zumindest gegenwärtig nicht möglich ist. Im Rahmen der seit 2008 erweiterten Fördermöglichkeiten und Prioritätensetzung im Stadtumbau müssen diese verstärkt in die Stadtentwicklung eingebunden werden. Für diese Eigentümergruppe bieten sich durch die Anwendung des Prinzips „Erhalt und Pflege durch Nutzung“ attraktive Möglichkeiten, ihre Immobilien zu erhalten und zu entwickeln. Indem diese Eigentümer für einen Zeitraum von der laufenden Unterhaltungslast befreit werden, können sie Zeit gewinnen um eventuell günstigere Zeitpunkte für eine spätere Verwertung ihrer Objekte zu finden.

Die Eigentümergruppe der „Exit-Strategen“ kann unter Umständen ebenfalls für Zwischennutzungen sensibilisiert werden, wenn ein geplanter Verkauf aus den momentanen Marktbedingungen heraus unwirtschaftlich oder unattraktiv ist. Wird ein Objekt durch Nutzung erhalten, kann sich der Marktwert im günstigsten Fall sogar steigern, eventuell entwickelt sich durch die etablierten Zwischennutzer auch das Quartier, und die Immobilienpreise steigen auf Grund der gestiegenen Attraktivität des Gebiets.

Die „Bestandserhalter“ sind nur sehr schwer in Zwischennutzungs- und Aktivierungsstrategien integrierbar, da diese meist normal verwertbare Objekte bewirtschaften.

Die temporäre Entlastung durch Zwischennutzung kann den Eigentümern helfen, Zeiträume wirtschaftlicher Schwierigkeiten zu überbrücken. Unter Umständen kann durch die konsequente Anwendung des Prinzips „Erhalt durch Nutzung“ der Wert eines Objektes sogar noch gesteigert werden.

Auch spielen sie eine wichtige Rolle bei der Aktivierung und Entwicklung von Problemvierteln, welche noch ausgebaut werden, allein durch die intensivere Anwendung der vorhandenen Fördermöglichkeiten. Die Bereitschaft privater Eigentümer, ihre Objekte auch temporären Nutzungen gegenüber zu öffnen, erweitert den Handlungsspielraum sowohl der Kommunen und ihrer Stadtentwicklungskonzepte, als auch den der potentiellen Nutzer mit ihren Ansätzen der Etablierung von Kleinstökonomien.

Nicht zuletzt können private Eigentümer durch die zu erwartenden Belegung von Quartieren durch Zwischennutzung und die dadurch ausgelösten Gentrifizierungsprozesse darauf hoffen, dass sich die Marktbedingungen zu ihren Gunsten ändern können. Die Eigentümer müssen nur ein sehr kleines Risiko eingehen, ein Wertverlust ist durch die temporäre Überlassung an Nutzer in den seltensten Fällen zu erwarten.

Die oft unklare oder scheinbar komplizierte Rechtslage hat die Anzahl der privaten Eigentümer mit Bereitschaft zur temporären „Überlassung“ an Nutzer relativ gering gehalten. Zukünftig müssen die Privateigentümer stärker in die Entwicklung problematischer Stadtviertel einbezogen werden, dies kann durch die rechtssichere Gestaltung von Zwischennutzungen und deren gezielten Einsatz einen wichtigen strategischen Beitrag zur Quartiersentwicklung leisten, welcher sowohl für die Nutzer als auch für die betroffenen Eigentümer wirtschaftlich lukrativ sein kann.

Zukünftig sollten bei der Erarbeitung von Stadtumbaukonzepten die Eigentümerstrukturen wesentlich stärker betrachtet werden. Eine Analyse der Bewirtschaftungsstrategien der Eigentümer kann Rückschlüsse darüber zulassen, welche Eigentümer investitionsbereit sind, oder welche Erhaltungsinteresse oder Verkaufsabsichten verfolgen. So können diejenigen Eigentümer herausgefunden werden, welche bereit sind, in die Sicherung und Erhaltung ihrer Immobilie zu investieren. Im Stadtumbaukonzept kann dann differenziert und kleinteilig darauf eingegangen werden, welche Impulsprojekte innerhalb eines Quartiers definiert werden können. (Werkstatt Praxis Nr. 47)

„Wie lange möchten Sie ihr Haus als Wächterhaus vermieten?
Der jetzige Vertrag läuft über 5 Jahre. Wie es dann weitergeht werden wir dann sehen. Zurzeit läuft alles sehr gut, es sind anständige Leute im Haus, die Gelder werden pünktlich gezahlt und daher habe ich keinen Anlaß jemanden zu verunsichern.“
Alfred Meyer-Piening, Eigentümer Wächterhaus Leipzig

„Wer sind die Eigentümer und woher kommen diese?
(...) Die Eigentümer der von der Agentur zu vermittelnden Objekte leben überwiegend nicht in Chemnitz sondern sind in ganz Deutschland verteilt oder leben im Ausland. Dadurch sind bei ihnen nur geringe Kenntnisse zur aktuellen Stadtentwicklung und Marktsituation von Chemnitz vorhanden. Diejenigen, die Verkaufen wollen überschätzen meist den Wert des Objektes. Die Spanne zwischen realem Wert und dessen im Auge des Eigentümers divergiert teilweise gewaltig.“
Ines Senftleben, Agentur planart4, Stadt-Wohnen Chemnitz

Projekte mit temporären Nutzungen können über die reine Bestands-sicherung eines Gebäudes durch ihre Nutzerstruktur auch eine belebende Wirkung für ein ganzes Quartier ausstrahlen. Insofern ist der gezielte Einsatz von Zwischennutzungen im Stadtumbau auch eine Strategie, um problematische Quartiere mit hohen Leerständen und geringer Attraktivität in lebendige Stadtquartiere zu entwickeln.



„Beschreiben Sie bitte ihre Zwischennutzungsprojekte.“

Wir organisieren (Zwischen)-Nutzungen für leerstehende Geschäftsräume im Erdgeschoß und Freiflächen. Hierzu zählen Gewerbevermietungen aber auch Eventnutzungen.

Wir suchen den Kontakt zu Eigentümern und Hausverwaltungen und bringen diese mit interessierten Nutzern zusammen. Dies erfolgt Quartiersweise für Neukölln. Diese Quartiere unterteilen wir zur Bearbeitung nochmals in kleinere Mikrostandorte, deren Struktur, Leerstände aber auch vorhandene Nutzungen wir zunächst analysieren. Unser erster Schritt ist die Begehung der Quartiere und Aufnahme der Immobilien mit Kamera und Diktiergerät. Anhand dieser Daten erarbeiten wir eine Mikrostandortstrategie. Innerhalb der Strategie entwickeln wir erste Ideen für die Nutzung des Standortes und stellen vorhandene strukturelle Vorteile heraus, zum Beispiel die Anbindung an das Verkehrsnetz. (...)

Die interessierten Nutzer kommen hier zu uns in die Sprechstunde. Wir nehmen ihre Daten zur Person auf, ihr Konzept und den Inhalt der gewünschten Nutzung und der benötigten Fläche. (...)

Einmal pro Woche oder auch alle zwei Wochen machen wir moderierte Objektbegehungen in denen wir 5 bis 8 Immobilien eines Mikrostandortes ansehen. Hierzu werden alle gelisteten auf die Immobilien passenden Interessenten eingeladen.“

Stefanie Raab, Zwischennutzungsagentur Berlin

2.3.

Sicherung von Gebäuden auf Zeit

2.3.1.

Aktivierung - Chancen und Ziele

Wie beginnen? Warum Zwischennutzung, wem nützt es und wie? Wer verfolgt welche Ziele?

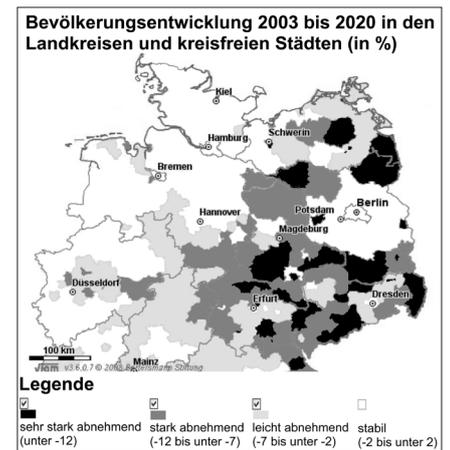
Der demographische Wandel führt in den meisten Kommunen Ostdeutschlands, zunehmend auch in den Alten Bundesländern, zu tiefgreifenden Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt. Eine Überversorgung mit Wohnungen, und die daraus sich ergebende - für die Mieter günstige - große Auswahl an Wohnmöglichkeiten führt gerade in problematischen Lagen wie z.B. an Hauptverkehrsstraßen, oder in benachteiligten Stadtvierteln, zu einer großen Zahl von leerstehenden Gebäuden. Besonders entlang von Hauptstraßen befinden sich oft in städtebaulich prägnanter Lage wertvolle Gebäudebestände, hauptsächlich gemeint sind hier vornehmlich Bauten der „Gründerzeit“ von 1870 bis 1914.

Durch die bisher ausgeübte Praxis des geförderten Abrisses von überschüssigen Wohnungen im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau Ost“ sind auch in dem genannten Gebäudebestand zahlreiche Lücken geschlagen worden. In der für diese Bauepoche charakteristischen Blockrandbebauung sind Einzelabriss, besonders bei Eckgebäuden, für die städtebauliche Ensemblewirkung wenig vorteilhaft. Überhaupt besitzen die geschlossenen Gründerzeitquartiere eine hohe Akzeptanz und sind nicht zuletzt wegen der flexiblen und anpassungsfähigen Wohngrundrisse nach wie vor für bestimmte, zahlenmäßig starke Zielgruppen die attraktivsten Wohnstandorte.

Auch aus diesem Grund sind Gründerzeitquartiere gelegentlich Ziel von Hausbesetzungen - oft auch als „Instandbesetzung“ bezeichnet- wenn es darum geht, historische Bausubstanz vor dem Verfall oder Abriss zu bewahren. Dies kann als extremste Form eines „Initiialprojektes“ mit dem Ziel des Gebäudeerhaltes bezeichnet werden. Beispiele aus Berlin Mitte, Kreuzberg, Leipzig Connewitz oder Dresden Neustadt zeigen, dass sich unter anderem aus solchen Aktionen heraus durchaus ein klassischer Gentrifizierungsprozeß entwickeln kann, welcher das Quartier innerhalb einer relativ kurzen Zeit von 10 bis 15 Jahren so stark verändert, dass aus der ursprünglich kaum verwertbaren Bausubstanz lebendige und wertvolle Stadtviertel entwickelt wurden.

Chancen für Gebäudeerhalt – Alternativen zum geförderten Abriss von wertvoller Bausubstanz

Der Erhalt wertvoller Bausubstanz durch Nutzerbeteiligung in städtebaulich prägnanten Quartieren ist das Ziel der hier vorgestellten Strategien. Der Gebäudeerhalt auf Zeit, um beispielsweise eine günstigere wohnungswirtschaftliche Situation abzuwarten, oder diese gerade durch Zwischennutzung auch gezielt herbeizuführen, ist eine Alternative zum (geförderten) Abriss historischer Bausubstanz. Der Einsatz öffentlicher finanzieller Mittel sollte hier bis zur Höhe der „Abrissförderung“ in Betracht gezogen werden. Ziel ist es, mit extrem



Bertelsmann Stiftung

„Was ist das Ziel des Projektes?
Die positive Beeinflussung der Stadt, deren Stadtentwicklung und Stadtumbau. Wir denken, daß der Erhalt von Denkmälern und historischen Stadtbildern langfristig und nachhaltig eine Rolle als Wirtschaftsfaktor hat. Gestärkte historische Quartiere können attraktive Alternativen zum Wohnen und arbeiten an Stadträndern sein.“
Alexander Khorrami, Stadtforum Leipzig

„Alternative Genossenschaft Connewitz eG (AWC).

Angefangen hat alles mit der Besetzung von 16 Häusern 1989/90. Es wurde ein Verein gegründet, die Connewitzer Alternative, und Nutzungsverträge mit dem Vorläufer der LWB (Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH) geschlossen. Bis es geknallt hat. Daraufhin hat die Stadt neue Verträge oder die Räumung angedroht. Es gab also neue Verträge, 5 Jahres-Verträge als einzelne Wohnungsmietverträge für jede einzelne Wohnung. Nach 3 Jahren wollten Sie die Sache weiter klären und sozusagen verlängern. Die Überlegung ging also in der gesicherten Haltung der 14 Häuser. Es gab daher den Hausbesetzerkongress, um unsere Situation auch öffentlich zu machen

1995 wurde dann die Genossenschaft gegründet, damals gehörte uns aber noch kein Haus. 1997 haben wir das erste Haus bekommen, in Form von Erbbaurechtsverträgen.“

Oliver Thor, Nino Gummelt, Alternative Wohngenossenschaft Connewitz e.G.



geringen Beträgen eine Grundsicherung von gefährdeter Bausubstanz sicherzustellen, wie es bspw. in Leipzig zum Teil durch das Amt für Stadtansanierung und Wirtschaftsförderung praktiziert wird, um dann den eigentlichen Pflegeaufwand mit dem Ziel des Gebäudeerhaltes durch die Nutzung zu gewährleisten.

Chancen für Nutzer – „Viel Raum für wenig Geld“

Für bestimmte Zielgruppen wie Selbstständige - vorwiegend in „kreativen Berufen“ - oder Künstler, sowie Studierende dieser Richtungen, bieten sich Zwischennutzungsmodelle in Verbindung mit Eigenleistungen als kostengünstige und zugleich individuell gestaltbare Wohn- und Arbeitsmöglichkeiten an. Der Einstieg in eine selbstständige Tätigkeit wird durch geringe Fixkosten erleichtert. Abstriche an baulichen Standards oder Komfort werden von den Nutzern ausgleichend in Kauf genommen. Auch ein Umfeld ähnlicher Nutzungen kann für die Etablierung von kreativen Ökonomien vorteilhaft sein. Kostengünstige Räume können somit als eine Art indirekte Unterstützung und Starthilfe für Selbstständige (in der „Kreativwirtschaft“) bezeichnet werden. Die Ausbildung neuer Haushaltstypen, die nicht mehr an die soziale Einheit einer Familie und die traditionellen familiären Wohn- und Lebensformen anknüpfen, wirkt sich begünstigend auf Reurbanisierungsprozesse aus, der Anteil dieser Haushaltstypen wächst stetig.

Chancen für Eigentümer – Gebäudeerhalt ohne großen finanziellen Aufwand, Gewinnen von Zeit

Für Eigentümer von vom Verfall bedrohten Gebäuden kann Zwischennutzung eine Möglichkeit sein, sich von ihrem Eigentum zu entlasten, indem ein Gebäude, welches nicht wirtschaftlich verwertbar ist und ausschließlich Kosten verursacht, für einen bestimmten Zeitraum „in Pflege gegeben“ wird. Die Eigentümer können durch Zwischennutzung nach dem Prinzip „Pflege durch Nutzung“ Zeit gewinnen, um die Immobilien zu einem späteren Zeitpunkt besser verwerten zu können. Der Gebäudeerhalt wird durch die Nutzer sichergestellt, dem Eigentümer entstehen keine wesentlichen Kosten für den Unterhalt des Gebäudes, es trägt sich wirtschaftlich selbst, erbringt allerdings auch keine Erträge. Ziel der temporären Nutzung ist es, dass die Nutzer zu dauerhaften Mietern werden, oder dass sie die Wohnungen erwerben, oder dass sich der Wohnungs- bzw. Immobilienmarkt in dem betreffenden Stadtgebiet so positiv verändert hat, dass die Chance auf eine wirtschaftliche Verwertung in der Zwischenzeit größer geworden ist.

Chancen für die Stadtentwicklung – Erhalt des Stadtbildes und Belebung von Quartieren

Die potentiellen Nutzer, welche nach dem Prinzip „Pflege durch Nutzung“ zum Gebäudeerhalt beitragen, sind auf Grund ihrer sozialen, kulturellen, und/oder wirtschaftlichen Aktivitäten in der Lage, die Quartiere dementsprechend zu beleben. Bei entsprechender Berücksichtigung in Stadtentwicklungs- oder Stadtumbaukonzepten kann Zwischennutzung bzw. das Prinzip „Pflege durch Nutzung“ gezielt dazu eingesetzt werden, problematische Einzelgebäude in wichtigen städtebaulichen Situationen zu Initialprojekten für ein Quartier zu machen. Preiswerte Räume für experimentierfreudige Nutzer bieten so eine große Chance, Entwicklungsprozesse in Gang zu setzen, welche in einem positiven Sinne als Gentrifizierungsprozess durchaus in der Stadtentwicklung erwünscht sind.

Die Nutzer sind oft „Pioniere“ in Stadtgebieten, in denen es kaum kulturelle Angebote gibt, oder wo die Entwicklung zu einem „Szeneviertel“ noch nicht begonnen hat.

Wie wenig braucht man zum (Zwischen-) Wohnen?

Die Anforderungen der Nutzer an die Bausubstanz sowie den Komfort können als relativ gering eingeschätzt werden und sind außerdem abhängig von der Nutzung. Bei reiner Gewerbenutzung können die Räume zum Teil im Rohbaustandard genutzt werden.

Der Ausstattungsgrad und Komfort von zwischengenutzten Objekten ist mit marktüblichen Standards im Prinzip nicht vergleichbar, wird aber von den Nutzern in Kauf genommen. Die niedrigen Kosten haben insofern auch keine marktverzerrende Wirkung, weil die Objekte prinzipiell gar nicht am Markt präsent sind bzw. von der Allgemeinheit nicht als attraktives Angebot wahrgenommen werden.

Ziele der temporären Nutzung für die Nutzer

Zwischennutzer befinden sich meist in einer „Gründungsphase“, sowohl beruflich als auch familiär. Sie benötigen große Räumlichkeiten zu geringsten Preisen. Die Zwischennutzer verfolgen dabei unterschiedliche Ziele. Ein Hauptgrund für das Engagement in ein Gebäude ist meist jedoch die langfristige Verstetigung der Nutzung in Form von langfristiger Miete oder sogar späterem Erwerb. Dies ist Teil der Motivation, selbst an Bau und Unterhalt Hand anzulegen und teilweise beträchtliche Summen zu investieren.

Ziele der Zwischennutzung für die Eigentümer

Das Hauptziel der Eigentümer ist der Gebäudeerhalt unter Minimierung oder im Idealfall Vermeidung von festen Kosten. Über eine Zwischennutzung lässt sich Zeit gewinnen, um ein Objekt u.U. zu einem späteren Zeitpunkt wirtschaftlich verwerten zu können, sei es durch reguläre Vermietung oder Verkauf. Die mögliche Aufwertung des Gebäudes durch die Nutzer spielt auf Grund ihres zu erwartenden relativ geringen Umfangs nur eine untergeordnete Rolle, eine direkte Wertsteigerung ist dadurch in den wenigsten Fällen zu erwarten (jedoch möglich), im Vordergrund steht eindeutig der Werterhalt.

Ziele der Zwischennutzung für die Öffentlichkeit/Kommunen

Der Erhalt städtebaulich prägnanter Bausubstanz trägt zur Erhaltung des Stadtbildes bei. Die Zielstellung von Kommunen geht jedoch über den bloßen Erhalt baulicher Hüllen hinaus, zusätzlich können über die Etablierung von Nutzern in Problemvierteln diese auch sozio-kulturell und ökonomisch gefestigt und entwickelt werden. Zwischennutzungen lassen sich strategisch in der Stadtentwicklung einsetzen, um lebendige und stabile Quartiere zu entwickeln.

Auch der Erhalt von Eigentümerstrukturen, d.h. einer kleinteiligen mit vielen individuellen Eigentümern, oder bei kommunalem Gebäudeeigentum, kann eine Zielstellung für die Stadtentwicklung sein. Die Eigentümer werden zwar - auf Zeit - entlastet, erhalten so aber die Chance, gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt wirtschaftlich aktiv zu werden.



„Welche baulichen Maßnahmen wurden/ werden von Ihnen gebracht?“

Die Herrichtung unserer Räume. Wir haben auch eine Wand eingerissen, um die beiden von uns gemieteten Wohnungen zu verbinden. Elektroverlegung und Einbau von Toiletten für die Besucher und unsere Einbauten natürlich auch. Im weiteren Bauabschnitt kamen dann die Nachbesserung wegen dem Lärmschutz. Also Dämmung und auch Schließung der Schaufenster. Die sollen dann nächstens aber noch gestaltet werden. Ja und natürlich Nachbesserungen an den Wänden. Was halt so anfällt.“

Jana Schulze, Nutzer Wächterhaus Leipzig

„Oder es sollte anderweitige Informationsstellen für die Kreativen geben, deren Einstieg in den Markt zu unterstützen. Beispielsweise durch bereitgestellte Ladenflächen mit einfachster Ausstattung, wo sie ihre Arbeiten zum Verkauf anbieten können. Räume können als Inkubator aufbereitet werden, als Zwischenlösung diese Leute reinholen. Die Stadt könnte eine Art Verkaufswochenende solcher Produkte der Kreativen als Event organisieren und belebt damit zur gleichen Zeit eine Straßenzeile neu. Dies wird als 'Shop in Shop' bezeichnet.“

Dr. Bastian Lange Leibnitz Institut für Länderkunde

2.3.2. Zwischennutzung

Was bedeutet das? Welche Stadtentwicklungsziele lassen sich verfolgen? Um welche Zeiträume geht es?

Zwischennutzung als temporäre Nutzung ist in den von Schrumpfung betroffenen Städten - nicht nur in Ostdeutschland - zu einer wesentlichen Strategie geworden, um in ihrer Entwicklung unklare städtische Strukturen zu behandeln. Bisher ist es eine eher bei städtischen Freiräumen und Brachflächen zur Anwendung gekommene Methode zur temporären Belebung und zum Anschieben weiterer Entwicklungsschritte.

Bekannt ist das Beispiel der Leipziger Gestattungsverträge mit Eigentümern von Brachflächen, welche von den Eigentümern für einen Zeitraum der Allgemeinheit gegen die Erlassung der Grundkosten, aber unter Erhalt des Eigentums und des Baurechtes, zur Verfügung gestellt werden. Ähnliche Modelle werden in Dessau-Roßlau verfolgt, auch hier werden ehemalige Wohnbauflächen über einen Gestattungsvertrag mit den Wohnungsbauunternehmen durch die Kommune aufgewertet und gestaltet und über einen Zeitraum von 15 Jahren zum Bestandteil des öffentlichen Raumes. Der so genannte „Landschaftszug“, eine zusammenhängende Fläche ehemaliger Abrissgebiete, wird dadurch erst als einheitlich gestalteter und durch die Stadt gepflegter und unterhaltener Landschaftsraum erlebbar. Teile dieser Freiräume werden überdies von „Paten“ unentgeltlich genutzt und gepflegt, eine durchaus der Zwischennutzung von Gebäuden vergleichbare Strategie aus der Freiraumentwicklung. Von diesen neuen Landschaften geht zum Teil jetzt schon, nach der Fertigstellung der ersten Bauabschnitte, eine deutliche belebende Wirkung auf die Umgebung aus. In bereits fertig gestellten Abschnitten des Landschaftszuges werden angrenzende Gebäude saniert, eine Festigung bislang instabiler Quartiere beginnt sich abzuzeichnen.

Die Zwischennutzung von vom Verfall oder Abriss bedrohten Gebäuden folgt prinzipiell einem ähnlichen Ansatz. Die betreffenden Eigentümer werden von ihren laufenden und nicht zu erwirtschaftenden Kosten befreit, die Nutzer schaffen sich durch günstige Raummieten Möglichkeiten zur Verwirklichung eigener kultureller, sozialer oder wirtschaftlicher Projekte. Stadtviertel können durch die entstehende Aktivität belebt und stabilisiert werden.

Die Ziele der Zwischennutzer selbst gehen meist über die kurzfristige und oft spontane Aktion des akuten Gebäudeerhaltes hinaus. Zwischennutzungen können sich zu dauerhaften Mietverhältnissen entwickeln, oder sogar im Erwerb des Objektes durch die Nutzer enden. Die Zwischennutzer, meist Selbstständige, Existenzgründer in „kreativen Berufen“ oder Künstler, gehen meist mit dem Ziel einer längerfristigen Nutzung in die Projekte, die langfristige Sicherheit der eingebrachten Eigenleistungen ist ein Großteil ihrer Motivation. Kostengünstige räumliche Bedingungen können kombiniert werden mit der Möglichkeit zur individuellen Gestaltung des Arbeits- und Wohnumfeldes, ein Aspekt welcher in der zunehmenden Ausdifferenzierung der persönlichen Lebensstile immer wichtiger wird.



So etabliert sich eine „Stadtentwicklung von unten“, welche mit geringstem Mitteleinsatz unter Umständen zu weitreichenden Veränderungen führen kann. In ihrer vermeintlichen (finanziellen) Schwäche liegt die große Stärke solcher bottom-up-Strategien, da diese sich direkt aus den Bedürfnissen der Einwohner speisen und lokal verwurzelt sind, im Gegensatz zu künstlich „von außen“ implementierten Projekten. Diese können, besonders in Stadtteilen mit großen sozialen Problemen, oft nicht die nötige Akzeptanz gewinnen, oder sie sind zu wenig an den Bedürfnissen der lokalen Bevölkerung orientiert.

Interesse der Kommunen, Stadtentwicklungsaspekte Zwischennutzung als Instrument der Stadtentwicklung

In der Stadtentwicklung kann Zwischennutzung - sowohl für Freiräume als auch für Gebäude - als Strategie zur nachhaltigen Entwicklung von Problemvierteln eingesetzt werden. Es besteht ein Interesse der Kommunen an der Etablierung von aktiven/„kreativen“ Zwischennutzern in benachteiligten Stadtteilen, da durch diese unter Umständen ganze Viertel an Attraktivität und Lebendigkeit gewinnen. Das Interesse der Stadtentwicklung geht über den bloßen Erhalt wertvoller Bausubstanz weit hinaus, es lassen sich mit den entsprechenden Strategien nachhaltige soziale, kulturelle und sogar wirtschaftliche Effekte erzielen.

Stadtentwicklungsstrategien unter verstärkter Einbeziehung der Eigentümer

Die in Deutschland übliche heterogene Eigentümerstruktur und die problematische Einnahmensituation von Immobilienbesitzern verstärken die städtebaulichen Missstände in von privaten Eigentümern geprägten Stadtumbau-Quartieren und erschweren Aufwertungsbemühungen erheblich. Für eine erfolgreiche Realisierung des Stadtumbaus in von privaten Eigentümern geprägten Quartieren ist es notwendig, ein differenziertes Vorgehen für private Einzeleigentümer mit grundsätzlichem Investitionsinteresse (sog. „Bestandsverbesserer“), für private Einzeleigentümer, die nur zu Erhaltungsinvestitionen bereit sind (sog. „Bestandserhalter“) und solche, die sich von ihrem Eigentum trennen wollen (sog. „Exit-Strategen“), zu wählen. (Werkstatt: Praxis Nr. 47)

Zeiträume der Zwischennutzung

Die zeitliche Definition von Zwischennutzung gestaltet sich je nach Einzelfall sehr unterschiedlich. Entscheidend sind hier die Ziele der jeweiligen Nutzer und Eigentümer, und wie groß der Aufwand für die Nutzer ist, ein Gebäude zu sichern bzw. zu unterhalten, d.h. ab welchem Zeitpunkt haben sich die Eigenleistungen und Investitionen der Nutzer amortisiert.

Ein Anhaltspunkt aus Gestattungsverträgen mit der öffentlichen Hand, wie sie z.B. die Stadt Dessau-Roßlau bei der Aufwertung von Abbruchflächen privater und städtischer Wohnungseigentümer anwendet, ist die allgemein übliche Amortisationszeit öffentlich finanzierten Maßnahmen von 15 Jahren. Dieser Zeitraum dürfte auch für private Nutzer interessant sein und stellt zunächst einen Orientierungswert dar.

Als langfristige Zwischennutzung können demnach alle Zeiträume ab 15 Jahren aufwärts gezählt werden. Die Nutzer haben hier die Sicherheit, auch über längere Zeiträume eine „entwickelnde Pflege“ betreiben

„Hat die Stadt Leipzig Interesse an temporären Nutzungskonzepten der Pflege von Gebäuden und gibt es hier eine Zusammenarbeit mit aktiven Gruppierungen aus Leipzig?“

Ja, wir haben natürlich ein Interesse. Wir selbst entwickeln Stadtentwicklungskonzepte arbeiten auch immer mit Bürgergruppen zusammen, wie zum Beispiel HausHalten e.V. Es ist also ein beidseitiger Ansatz. HausHalten initiiert temporäre Nutzungen in Gebäuden. Das ist schon so ein Exportschlager Leipzigs. Dies ist sehr gut mit unserem Gebäudesicherungsprogramm der Stadt kombinierbar. Noch vor der Veröffentlichung der Gebäudesicherungslisten besprechen wir diese bereits mit HausHalten, ob sie sich vorstellen können diese Häuser zu nutzen. Andererseits geht HausHalten auf uns, das ASW zu, wenn sie ein spezielles Interesse an einem Haus hatten und auch schon Kontakt zu den Eigentümern aufgenommen haben.“
Heike Will, Jana Naerlich, ASW Leipzig

„Wir selbst halten die Bindung zu den Akteuren gering, da unsere Arbeit in den Quartieren endlich ist. Beide Seiten sind also verpflichtet sich selbst zu organisieren und der Nutzer muß am Ende des Verhandlungsprozesses dafür ausgebildet sein, das nächste Mal eigenständig die Verhandlungen zu führen. Unsere Arbeit ist durch diese Wissensweitergabe eine nachhaltige Arbeit, weshalb sie ja auch innerhalb des Programms Soziale Stadt integriert ist. Wir schaffen somit keinen dauerhaften Vermittlungsmarkt für Zwischennutzungen.

Wir begleiten beide Seiten während der Vertragsverhandlungen bis zum Abschluß des Gewerbemietvertrages. In diesem werden die Laufzeiten und auch Verlängerungsoptionen juristisch festgelegt. Teilweise haben wir eine einseitige Ausstiegsklausel ausgehandelt. Das heißt, der Nutzer mietet das Objekt für 4 Jahre und erbringt im ersten Jahr seine Eigenleistungen, kann danach aber kündigen, falls er von sich aus die Nutzung aufgeben möchte. Der Vermieter kann ihn vor den 4 Jahren nicht kündigen. Dies ist günstig für Nutzer, die nicht sicher sind, wie lange sie ihr Projekt finanzieren können. Zumeist sind Fördergelder nur kürzer zugesagt, so daß eine Folgeförderung nicht hundertprozentig vorausgesetzt werden kann.“
Stefanie Raab, Zwischennutzungsagentur Berlin

zu können, und sind letztendlich gegebenenfalls in der Lage, das Objekt nach Ablauf der „Gestattung“ selbst zu übernehmen, d.h. es ganz oder in Teilen selbst zu erwerben. Für die Kommunen lassen sich auf einen längeren Zeitraum angepasste angelegte Entwicklungsziele verfolgen, auch sind geförderte Sicherungsmaßnahmen für diesen Zeitraum darstellbar und begründbar. Eigentümer gewinnen Zeit, um ihre Objekte im Kontext eines sich günstigstenfalls insgesamt positiv entwickelnden Stadtviertels im Wert mindestens zu erhalten, wenn nicht zu steigern.

Als mittelfristige Zwischennutzung soll hier eine Zeitdauer von 5 bis maximal 15 Jahren angenommen werden. Dies ist eine angemessene Zeitspanne, um ein vom Verfall bedrohtes Gebäude grundhaft zu sichern und bewohnbar zu halten. Die von den Nutzern eingebrachten Eigenleistungen werden maßgeblich dem Erhalt dienen, eine längerfristige Nutzung oder beabsichtigter späterer Erwerb sind anfangs nicht das hauptsächliche Ziel der Nutzer.

Ein Eigentümer kann mit mittelfristiger Zeitplanung sein Objekt erhalten und Zeit gewinnen, um bspw. Mittel für eine vollständige Sanierung zu akquirieren, oder um Zeit für einen später gegebenenfalls wirtschaftlichen Verkauf zu gewinnen.

Kommunen können mit mittelfristiger Zwischennutzung wichtige Impulse zur Quartiersentwicklung über einen längeren Zeitraum geben, allerdings ist die Förderfähigkeit eingeschränkt.

Als kurzfristige Zwischennutzung werden hier Zeiträume ab einem Jahr bis ca. 5 Jahre angenommen. Eine solche relativ kurze temporäre Nutzung vom Verfall bedrohter Gebäude setzt voraus, dass sich diese noch in einem Zustand der grundsätzlichen Nutzbarkeit befinden sollten. Größere Investitionen in die Grundsicherung machen für den Eigentümer wenig Sinn, wenn die Nutzung nur für eine kurze Zeit gewährleistet wird. Auch ist eine öffentliche Förderung von Sicherungsmaßnahmen schwierig. Eigenleistungen von Nutzern können nur in einem sehr kleinen Umfang für diese wirtschaftlich sein. Kurzfristige Zwischennutzung eignet sich nur für grundsätzlich intakte Gebäude.

Eine Zwischennutzung für Zeiträume unter einem Jahr kann in Einzelfällen für Gewerberäume sinnvoll sein, hauptsächlich für Eigentümer. Für Nutzer ist dies nur interessant, wenn sie keine Investitionen tätigen müssen, um ein Gebäude zu nutzen, und wenn ihre persönlichen und beruflichen Ziele mit ebenso kurzfristigen Schritten erreichbar sind, wenn z.B. Atelierräume oder Ausstellungsräume nicht länger als für einige wenige Monate gebraucht werden. Für die Wohnnutzung mit dem Anspruch an Erhaltung und Entwicklung eines Gebäudes sind Zeiträume unter einem Jahr nicht sinnvoll, sie sollten wenigstens mittelfristig sein.

Die Dauer der Zwischennutzung hat Auswirkungen auf die Vertragsgestaltung zwischen Eigentümern und Nutzern, d.h. bei längerfristiger Zwischennutzung sind u.U. andere Vertragsformen interessant als dies bei kurzfristigen Nutzungen der Fall wäre. Extrem langfristige Verträge über mehrere Jahrzehnte mit institutionellen Eigentümern wie Kirchen oder Kommunen könnten dann beispielsweise auch mit Hilfe des Erbbaurechtes sinnvoll realisiert werden, welche aber für kurz- und mittelfristige Verträge völlig ungeeignet ist.

Die Dauer der Zwischennutzung wird sich demnach danach richten, in welchem spezifischen Kontext und planerischer Zielstellung die beteiligten Nutzer, Eigentümer, und gegebenenfalls die Kommunen die Entwicklung eines Gebäudes oder Stadtteils gestalten wollen. Für die Nutzer optimal sind möglichst langfristige Nutzungsverträge, so dass sich die Eigenleistungen auch angemessen amortisieren. Für die Eigentümer und Kommunen ist dies ebenso die stabilste Variante.

Es kann jedoch auch sinnvoll sein, kurzfristige Zwischennutzungen, mit den entsprechenden Randbedingungen versehen, strategisch einzusetzen. Grundsätzlich sollen die Interessen aller Beteiligten in einem offenen Kommunikationsprozeß dargelegt werden, eine adäquate Strategie ausgearbeitet werden, und die Ansprüche der verschiedenen Akteure in einer einvernehmlichen Vertragsgestaltung festgehalten werden, um eine erfolgreiche temporäre Nutzung von sonst dem Verfall preisgebener Bausubstanz zu ermöglichen.



2.3.3.

Hege und Pflege

Nachhaltige Bewirtschaftung und Erhalt von Gebäuden, Verantwortung von Eigentümern und Nutzern

Analogie zum Waldgesetz – „Waldnutzung und Pflege“

Zitat: Hans Carl von Carlowitz (1645-1714),
Oberberghauptmann in Kursachsen:
„Wird derhalben die größte Kunst/
Wissenschaft/Fleiß und Einrichtung hie-
siger Lande darinnen beruhen / wie eine
sothane Conservation und Anbau des
Holtzes anzustellen / dass es eine conti-
nuierliche beständige und nachhaltige
Nutzung gebe / weñ es eine unentberli-
che Sache ist / ohne welche das Land in
seinem Esse nicht bleiben mag.“
„Sylvicultura Oeconomica“, S. 105-106

In von privaten Eigentümern geprägten Stadtquartieren ist die stabile und nachhaltige Bewirtschaftung des Gebäudebestandes entscheidend. Der Begriff der Nachhaltigkeit stammt aus der Forstwirtschaft und wurde dort zu Beginn des 18. Jahrhunderts erstmalig verwendet. Der dahinter stehende Grundgedanke ist es, dass in einem Jahr nur soviel Holz eingeschlagen werden darf, wie in demselben Zeitraum auf gleicher Fläche nachwächst. Auch den nachfolgenden Generationen sollte der Wald in seiner Vielfalt und Produktivität erhalten bleiben. Durch nachhaltige Bewirtschaftung, die oft unabhängig vom eigentlichen Eigentümer ist, werden in der Forstwirtschaft langfristige Entwicklungsziele formuliert und realisiert.

Das in dieser Arbeit vorgeschlagene Prinzip der „Nutzung durch Pflege“ ist von den Grundsätzen der Waldbewirtschaftung abgeleitet. Der Wald wird nicht nur bewirtschaftet und „ausgebeutet“, durch die Nutzung entsteht erst die spezifische Qualität der Kulturlandschaft; das Erscheinungsbild von Landschaft und speziell Wald ist immer unmittelbar abhängig von der Art und Weise der Bewirtschaftung und Nutzung.

Eine historische und rechtlich hergebrachte Besonderheit ist, dass bei der Waldbewirtschaftung oftmals nicht notwendigerweise der Eigentümer derjenige ist, der den Wald bewirtschaftet und für die Pflege, Entwicklung, aber auch die Erträge verantwortlich ist, sondern ein von ihm unabhängiger Nutzer.

Eine zwar nicht sofort nahe liegende, aber dennoch aufschlussreiche kurze vergleichende Betrachtung der Grundaussagen des Waldgesetzes, welches die Bewirtschaftung der Wälder regelt, und der Bewirtschaftung von innerstädtischen Gebäudebeständen könnte nach Meinung der Verfasser durchaus auch als Grundlage für entsprechende Regelungen bei der Gebäudebewirtschaftung dienen. (Grundlage: SächsWaldG, 2007)

Der Wald soll dem Allgemeinwohl dienen und so bewirtschaftet werden, dass entsprechend den standörtlichen Bedingungen nachhaltig höchstmögliche Holzerträge bei gleichzeitiger Sicherung der Schutz- und Erholungsfunktionen geliefert werden. „Der Wald ist so zu bewirtschaften, dass seine Funktionen (...) stetig und auf Dauer erfüllt werden (Nachhaltigkeit).“ (§ 17 SächsWaldG)

Die Bewirtschaftung des Waldes wird generell durch den Eigentümer durchgeführt, diese sind in Sachsen hauptsächlich der Freistaat („Staatswald“), die Kommunen („Körperschaftswald“), Religionsgemeinschaften („Kirchenwald“), oder private Eigentümer („Privatwald“).

Zuständig für die Einhaltung des Waldgesetzes und seiner Festsetzungen hinsichtlich Pflege und Bewirtschaftung ist die Forstbehörde.



Sie bewirtschaftet den Staatswald direkt und kann auch auf Antrag anderer Eigentümer deren Wälder mit bewirtschaften.

Es besteht ein Unterschied zwischen den Eigentümern und „Waldbesitzern“, letztere sind Waldeigentümer als auch Nutzungsberechtigte, also z.B. durch Pacht vertraglich gebundene Nutzer.

Die Eigentümer von Privatwald werden außerdem durch die Forstbehörde beraten und weitergebildet, sie werden fachlich betreut und erhalten technische Hilfe, dies alles allerdings gegen Kostenersatz.

Die Grundlagen der Bewirtschaftung des Waldes unabhängig vom Eigentümer kann für die Bewirtschaftung von Gebäuden auf ähnliche Weise geregelt werden. Das grundsätzliche Ziel einer dem Allgemeinwohl dienenden Sicherung und Erhaltung kann ebenso auf Stadtquartiere angewandt werden. Auch Städte sollten so „bewirtschaftet“ werden, dass sie dauerhaft stabile und angemessene Lebensbedingungen ermöglichen, und darüber hinaus sollen die Eigentümer von Gebäuden diese auch ertragreich betreiben können. Eine gut „unterhaltene“ Quartiersstruktur ermöglicht auch die ökonomische Bewirtschaftung der in ihr enthaltenen Gebäude.

Die Bewirtschaftung von Gebäuden durch Nutzer auf eine nachhaltige Weise, und zwar so dass auch nachfolgende Nutzer oder bei temporärer Nutzung der Eigentümer, das Objekt weiter nutzen können, ist eine Grundvoraussetzung für erfolgreiche Zwischennutzungsstrategien.

Auch die Beratung und Unterstützung von Privateigentümern lässt sich vergleichen mit der Einbindung von Privateigentümern im Stadtumbau. Hier müssen die Eigentümer verstärkt in die Konzeptfindung einbezogen werden, zukünftig müssen Aspekte finanzieller Unterstützung für Eigentümer von vom Verfall bedrohten Gebäuden noch stärker berücksichtigt werden. In besonders akuten Fällen muss es Möglichkeiten geben, diesen Eigentümern mit Sicherungsmaßnahmen beim Erhalt von Bausubstanz zu helfen, wenn dies im Sinne der Allgemeinheit, sprich der Quartiersentwicklung, ist.

Die ökologische Vielfalt und die Funktionsfähigkeit des Waldes ist noch vergleichbar mit der angestrebten Vielfalt und Stabilität der Nutzerstrukturen. Dies kann durch differenzierte Angebote und Nutzungen innerhalb eines Quartiers ermöglicht werden, dazu gehören auch die informellen und temporären Nutzungen welche erst durch das Engagement von Nutzern möglich und sichtbar werden. Das „Bild“ eines Quartiers entsteht auch über seine „Bewirtschaftung“, genau so wie ein spezifisches Landschaftsbild erst durch seine Kultivierung entsteht.

Die temporäre Nutzung von Gebäuden ist insofern auch nachhaltig, weil die Nutzer ein Eigeninteresse daran haben, ein von ihnen in Eigenleistung saniertes oder bewohnbar gemachtes Objekt wenigstens für einen längeren Zeitraum selbst zu nutzen. Der persönliche Einsatz verleiht den gesicherten Objekten einen weit über den materiellen Wert hinausgehenden „subjektiven Wert“. Durch die „Hege und Pflege“ der Nutzer können vom Verfall bedrohte Gebäude nicht nur erhalten werden, sondern auch im Zusammenhang ihrer Umgebung ein Zeichen setzen, dass sie nicht aufgegeben und vergessen wurden, sondern dass hier ganz bewußt eine Entwicklung angeschoben wird. Diese basiert zwar auf geringem Mitteleinsatz und viel persönlichem Engagement, bezieht aber gerade aus ihrer Kleinteiligkeit und ihrer

„Welche Probleme sehen Sie auf sich zukommen?

In der Vorbereitung haben wir Interviews mit Eigentümern durchgeführt und haben ein großes Interesse vorgefunden. Aber wir sind uns durchaus der Schwierigkeiten bewusst, wenn es um konkrete Umsetzungen geht und der aktiven und auch finanziellen Teilnahme am Stadtentwicklungsprojekt. Aber wir sind davon überzeugt, daß es Mitstreiter geben wird, denn ein einzelner Eigentümer kann nichts tun aber zusammen können sie die Stadtquartiere aufwerten, einen erhöhten Wohnwert schaffen und dadurch das Gebiet stabilisieren.“

Peter Heberger, Haus & Grund Leipzig e.V.

„Wie verläuft die „Hausakquise“, und wie läuft ein Wächterhaus-Projekt allgemein ab?“

Zuerst versuchen wir von interessanten Objekten die Eigentümer herauszufinden. Danach treten wir in Verhandlungen mit dem Eigentümer, ob das Modell „Wächterhaus“ für ihn in Frage kommt und handeln mit ihm einen Vertrag über die Nutzung seines Gebäudes aus. Nach der bautechnischen Untersuchung und der Begutachtung des Bauzustandes und den damit verbundenen Sicherungs- oder auch Sanierungsmaßnahmen von Seiten des Eigentümers beginnen wir die Nutzerakquise.“

Fritjof Mothes, HausHalten e.V. Leipzig

„Sind Um- und Ausbauten möglich? Gibt es Einschränkungen oder Auflagen?“

Das ist natürlich erlaubt. Die Nutzer bauen sich ihre Räume so, wie sie es brauchen. Wenn es aber darum geht, Wände einzureißen, dann geschieht das in Absprache mit den Eigentümern oder uns als Vertretern und Bausachverständigen. Das ist dann auch vertraglich so festgelegt, dass in die Substanz nicht eingegriffen werden darf. Es sollte auch dem Haus gut tun, im Sinne einer Qualitätssteigerung und Nutzungsflexibilität. In der Eisenbahnstraße nehmen sie zum Beispiel viele Wände raus und es entstehen riesige Räume. Das geschieht aber auf eigene Kosten.“

Fritjof Mothes, HausHalten e.V. Leipzig

Verwurzelung in der gesellschaftlichen Basis eine ihrer größten Stärken für das Erreichen langfristiger Entwicklungsziele.

Insbesondere in der Kombination mit den in dieser Arbeit vorgestellten rechtlichen Rahmenbedingungen für die Etablierung von Zwischennutzungen nach dem Prinzip „Pfleger und Erhalt durch Nutzung“ können Hinweise formuliert werden, wie sich Zwischennutzungen im Zusammenspiel aller beteiligten Akteure erfolgreich etablieren lassen. Abgeleitet aus der Waldbewirtschaftung ergeben sich für die Anwendung in Stadtumbaugebieten einige einfache Anforderungen und Handlungsschritte, hier insbesondere für die Kommunen:

- Analyse der Eigentümerstruktur und der jeweiligen Bewirtschaftungsstrategien
- Strategisch wichtige Gebäude identifizieren und Eigentümer kontaktieren
- Analyse der Nutzerstrukturen und potentieller Akteure
- Erarbeitung und Definition der Ziele der Quartiersentwicklung im Dialog mit Eigentümern und Nutzern
- Schaffung eines Rahmens, vergleichbar den Regelungen im Waldgesetz, für die Bewirtschaftung von Gebäuden durch Nutzer
- Bereitstellung von Unterstützung für Sicherungsmaßnahmen

Die eigentümerunabhängige Nutzung von Gebäuden kann in ihren Grundzügen und Anliegen durchaus mit der Bewirtschaftung des Waldes und den dazugehörigen Regelwerken verglichen werden. Interessant ist in diesem Zusammenhang, dass es althergebrachte, erprobte und funktionierende Rechtsgrundlagen gibt, die sich im Hinblick auf die in dieser Arbeit gestellten Ziele auswerten lassen, und aus denen heraus es möglich ist, neue Regelungen für die nachhaltige Entwicklung und den Erhalt von Stadtstrukturen abzuleiten. Bemerkenswert ist weiterhin, dass es in der Baugesetzgebung - mit Ausnahme des Bauordnungsrechts, welches für Extremfälle ausgelegt ist - kaum Hinweise auf die Art und Weise der „Bewirtschaftung“ von Städten und Quartieren gibt, d.h. prozessbezogene Erhaltungs- und Entwicklungsstrategien werden nicht dargestellt. Die kleinteilige Etablierung von Erhaltungs- und Entwicklungsprozessen bietet jedoch gerade in Zeiten schrumpfender öffentlicher Budgets die Chance, nachhaltige Effekte in der Stadtentwicklung zu induzieren.

Verantwortung der Eigentümer

Notwendige Sicherungsmaßnahmen zum Gebäudeerhalt werden bisher unterschiedlich bewertet und es werden unterschiedliche Empfehlungen gegeben. Einige grundlegende Maßnahmen sind jedoch bei fast allen Projekten vorgenommen worden und empfehlen sich als Mindestanforderung für eine temporäre Nutzung, die sowohl bauordnungsrechtlich korrekt ist, als auch minimale Bedürfnisse der Nutzer befriedigt. Inwieweit Wohnungen oder Nutzungseinheiten beispielsweise medientechnisch erschlossen sind, wird in der Praxis z.T. unterschiedlich gehandhabt.

Bauordnungsrechtliche Anforderungen, „Sicherungspflicht“

Genutzte Gebäude müssen den Mindestanforderungen der jeweiligen Bauordnungen der Länder genügen. Hierzu gehören Mindeststandards bei der Erschließung und dem Brandschutz und sind im Einzelnen zu bewerten, gegebenenfalls müssen Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden um den Standards zu entsprechen. Die Eigentümer sind verpflichtet, diese einzuhalten. Da die finanzielle Situation vieler Eigentümer von akut gefährdeter Bausubstanz es kaum zuläßt, aus eigener Kraft Sicherungsmaßnahmen durchzuführen (sonst wäre die Lage nicht akut), müssen die bestehenden Möglichkeiten kommunaler Unterstützung bei der Notsicherung einfacher zugänglich gemacht und konsequenter und zielgerichteter angewendet werden. Die Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen ist die Minimalforderung der Nutzer gegenüber den Eigentümern und bildet die Grundvoraussetzung einer wie auch immer gearteten (Zwischen-) Nutzung überhaupt.

Interesse der Kommunen am Stadtbild

Die Kommunen haben im Normalfall ein Interesse am Erhalt und der positiven Entwicklung ihres Stadtbildes, insbesondere bei historischen oder baugeschichtlich wertvollen Beständen. Sie müssen zukünftig differenzierte Mobilisierungsstrategien entwickeln, um private Eigentümer, welche nicht aus eigener Kraft heraus tätig werden können, am Stadtbau und in der Stadtentwicklung zu beteiligen und zu integrieren.

Wenn es ein öffentliches Interesse zum Erhalt einzelner wertvoller Gebäude gibt, und dafür auch entsprechende Nutzer bereit stehen, die den Erhalt und die Pflege für einen Zeitraum übernehmen, sollten sich Kommunen verstärkt an der Sicherung dieser Bausubstanz beteiligen.

Verantwortung der Nutzer

Die Nutzer tragen entscheidend zum Gelingen von Zwischennutzungsstrategien bei. Sie haben an der Sicherung oder dem Erhalt eines Gebäudes ein großes Interesse, da sie die in Eigenleistung geschaffenen Räume selbst nutzen. Prinzipiell können die meisten zur Sicherung und zum Erhalt eines Gebäudes notwendigen Arbeiten in Eigenregie durchgeführt werden, die Hinzuziehung von Fachleuten empfiehlt sich jedoch. Bauordnungsrechtlich relevante Arbeiten sollten von Fachfirmen durchgeführt werden.

Die Nutzer haben gegenüber dem Eigentümer die Verantwortung, das betreffende Objekt zu sichern und nach der Zwischennutzung in einem Zustand zu hinterlassen, der eine weitere Nutzung oder Sanierung zuläßt.

Viele Nutzer organisieren sich in Gruppen, teilweise bereits bei der Suche nach geeigneten Objekten, oder später in Hausgemeinschaften für einzelne Gebäude. Hier gibt es verschiedene Organisationsformen mit jeweils spezifischen Eigenschaften und daraus resultierenden rechtlichen Verbindlichkeiten.

„Wie beginnt eine solche Maßnahme?“

Das Haus ist ja schon bekannt, da z.B. schon etliche Beschwerden und Anzeigen beim Bauordnungsamt vorliegen. Die Eigentümer wissen also schon, daß ihr Gebäude problematisch ist und der Bedarf besteht etwas zu tun. In der Stadtverwaltung gibt es eine Arbeitsgruppe aus Vertretern des ASW, des Bauordnungsamtes, in dem der Denkmalschutz mit angelagert ist und des Stadtplanungsamtes. Das betreffende Gebäude wird dann vor Ort besichtigt, wozu auch der Eigentümer eingeladen wird. Dort wird eine Strategie festgelegt, was getan werden muß und wer es finanziert. Wir schauen dann, wie man das fördern kann, falls es sich um umfangreichere Maßnahmen handelt. Diese Bauten werden in Gebäudelisten aufgenommen.“

Heike Will, Jana Naerlich, ASW Leipzig



2.4. Sicherung der Gebäude durch Nutzung - Arten der Zwischennutzung

Die Sicherung von Gebäuden kann durch verschiedene Nutzungsarten erfolgen. Durch die besondere Fokussierung in diesem Bericht und in der Praxis auf städtische und innerstädtische Stadtquartiere mit historischer Bausubstanz, vornehmlich Gründerzeitquartiere, lassen sich hauptsächlich leichte Gewerbenutzungen wie Werkstätten, Ateliers, Galerien, Gastronomie, Läden, Büros, das Wohnen, sowie Mischungen daraus ableiten.

Der Schwerpunkt dieser Arbeit liegt auf der Wohnnutzung, da diese Form der temporären Nutzung am schwierigsten in der Praxis umsetzbar ist. Dies hat vor allem Gründe, welche im hiesigen Mietrecht zu suchen sind, welches eine temporäre Wohnnutzung auf Basis eines Mietvertrages praktisch unmöglich macht. Wohnmietverträge sind - kurz gefasst - nur sehr bedingt durch einen Vermieter kündbar.

Das Wohnen ist jedoch die Form der Zwischennutzung, welche von den Nutzern das größte Engagement in Bezug auf ihre Eigenleistungen erwarten lässt. Die persönliche Bindung an eine Wohnung ist meist relativ groß und stellt eine wesentliche Motivation für die aktive „Pflege durch Nutzung“ dar. Es müssen also adäquate Formen der Vertragsgestaltung gefunden werden, um einerseits den Nutzern die Sicherheit zu geben, ihre Eigenleistungen angemessen „abwohnen“ zu können, andererseits müssen die Eigentümer die Gewissheit haben, die Zwischennutzung als solche auch wieder beenden zu können.

(s.a. Kap. 4. Rechtsgutachten)

Gewerbliche Zwischennutzung ist auf Grund der Möglichkeit, Gewerbemietverträge völlig frei vereinbaren zu können, die praktikabelste Form der Zwischennutzung.

Die Art der Nutzung hat entscheidenden Einfluss auf die Gestaltung des jeweiligen Überlassungsvertrages. Sinnvoll für das Hauptziel, die Erhaltung gefährdeter Bausubstanz, ist grundsätzlich jede Art der für ein spezifisches Gebäude adäquaten Nutzung, solange sie auf dem Engagement der Nutzer und dem Entgegenkommen der Eigentümer beruht und nach dem Prinzip „Erhalt und Pflege durch Nutzung“ funktioniert.



Teil 03 Praxis + Analyse

3.1. Einführung in die Projektanalyse

Im Rahmen dieser Forschungsarbeit und auf der Grundlage der Thesen wurde gezielt nach Projekten in der Praxis gesucht, die dem Forschungsansatz folgen, leerstehende Bausubstanz wieder zu bewirtschaften und damit zu erhalten.

Der Fokus lag deutlich auf dem Osten Deutschlands, da hier aktuell die Probleme der Schrumpfung am offensichtlichsten zu Tage treten.

Gefunden wurden zahlreiche laufende Projekte mit unterschiedlichen Entwicklungsständen und mit unterschiedlichen Ansätzen, die aber grundsätzlich alle das Ziel haben Abbruch zu verhindern und Gebäude mit minimalen Mitteln zu erhalten - minimal, weil allen Akteuren, Nutzern und Eigentümern die finanziellen Mittel fehlen.

Hier bringen Akteure und Nutzer gleichermaßen viel Eigeninitiative, ehrenamtliche Tätigkeit und ihr persönliches (Fach-) Wissen ein und gleichen damit auch das finanzielle Manko aus - auch das macht sie zu Partnern für Eigentümer leerstehender Gebäude.

Die beschriebenen Projekte in dieser Arbeit stehen jeweils als Beispiel für Gruppen ähnlicher Projekte. Untersucht und aufgezeigt werden die Unterschiede in der Wahl der Gebäude, in der Wahl der Rechtsform, der Projektorganisation, der Finanzierung und nicht nur der Vorteile, sondern auch der Probleme.

Es wurden Interviews mit den Akteuren, den Nutzern und den Eigentümern geführt und ausgewertet.

Während der Auswertung und Gegenüberstellung der Rechtsformen und der Verträge in den einzelnen Projekten wurde festgestellt, dass insbesondere das deutsche Wohnmietrecht für die temporären Nutzungen nicht geeignet ist und hier gravierende Rechtsprobleme zutage traten.

Ohne stabile Rechtsgrundlage ist aber kaum ein Hauseigentümer mit einem temporären Nutzer an einen Tisch zu bringen und jeder noch so engagierte Akteur muss sich rechtlich absichern - also wurde zusätzlich auch ein juristischer Fragenkatalog entwickelt, auf dessen Grundlage das Gutachten in dieser Forschungsarbeit basiert.



3.1.1. Projekt „Wächterhäuser“ in Leipzig HausHalten e.V.



HausHalten über HausHalten

„Im Oktober 2004 gründete sich HausHalten e.V. mit dem Ziel, gefährdeten Gebäuden durch unkonventionelle Nutzungsideen neue Perspektiven zu geben.

HausHalten e.V. nimmt Kontakt zu Eigentümern leerstehender Gebäude auf und vermittelt diesen bei Interesse neue Nutzer, die durch die Revitalisierung das Gebäude vor weiterem Verfall bewahren und als „Hauswächter“ fungieren, da sie fortan auf das neue Wächterhaus ein Auge haben.

Ziel des 2004 in Leipzig gegründeten Vereins ist die Sicherung und Werterhaltung gefährdeter Altbauten an städtebaulich bedeutsamen Lagen durch die Akquisition neuer Nutzer auf nicht kommerzieller Basis.“

Der Verein wurde von Architekten, Stadt- und Landschaftsplanern gegründet, die fachlich kompetent sowohl zukünftige Eigentümer als auch Nutzer beraten und bei einem Wächterhausprojekt begleiten können.

In Leipzig gibt es aktuell 12 „Wächterhäuser“, von denen eines bereits erfolgreich aus der Betreuung durch den Verein entlassen werden konnte, da Eigentümer und Nutzer inzwischen ein direktes Mietverhältnis eingegangen sind.

Der Verein hat neben Satzung und Gestattungsverträgen für Eigentümer und Nutzer auch einen „10-Punkte-Maßnahmenplan für die Errichtung eines Wächterhauses“ aufgestellt, nach dem Gebäudeauswahl und Betreuung funktionieren sollen.

Die Gebäudeauswahl

Leipzig ist geprägt durch seine **Gründerzeitstruktur** sowohl bei Profanbauten als auch Kommunalbauten.

Auch deshalb betreut der HausHalten e.V.

Gründerzeithäuser.

Neben den städtebaulichen Kriterien zur Auswahl eines Wächterhauses wie Denkmalschutz, städtebauliche Prägnanz, Lage an Hauptverkehrsstrassen, Eckhäuser kommen die baulichen Kriterien hinzu. Es werden vorrangig Häuser ausgewählt, die durch die Stadt Leipzig auf die Prioritätenliste des Gebäudesicherungsprogramms gesetzt wurden und/oder im Stadtentwicklungsplan Leipzig aufgenommen sind. Das kann unter Umständen Fördermittel für die Eigentümer für die Grundsicherung an ihren Gebäuden bringen.

Die Eigentümer

Im Regelfall sind die Eigentümer Privatpersonen, die o.g. Kriterien entsprechende Gebäude besitzen. Oft haben diese privaten Eigentümer resigniert und sind mit den Verpflichtungen des Hausbesitzes überfordert. Darüber hinaus verfügen sie über eingeschränkte finanzielle Möglichkeiten.

„Das Ziel der Nutzerakquise ist es, „die richtigen Leute zusammenzubringen“, die Gruppen zu stabilisieren und zu organisieren, sie auf dem Weg in die „Selbstständigkeit“ zu begleiten; z.B. durch Gründung eines „Hausvereins“. Ist der gegründet ziehen wir uns zurück.“
Fritjof Mothes, HausHalten e.V. Leipzig



Dennoch haben sie Interesse am Erhalt ihres Eigentums und sind deshalb bereit unkonventionelle Wege zu gehen.

Nachdem der Verein lange Zeit nur mit privaten Eigentümern von Häusern zusammengearbeitet hat, ist im Mai 2008 der erste Vertrag mit der LWB, der Leipziger Wohnungsbaugesellschaft, für ein Wächterhaus geschlossen worden.

Die Nutzer

1 - der Haushalten e.V. selbst

der Verein schließt einen Vertrag mit dem Hauseigentümer für die Nutzung des ganzen Hauses ab. Danach schließt der Verein Verträge für einzelne Räume mit den zukünftigen Hauswächtern ab. Ob das Haus komplett gefüllt ist, spielt dabei keine Rolle: wichtig ist, dass die „Mischung“ passt.

2 - als „Hauswächter“

sucht sich der Verein vorrangig sozial und kulturell engagierte Leute und er kann sich diese aktuell auch aussuchen: im Mai 2008 waren in Leipzig 180 potentielle Hauswächter ohne Wächterhaus gelistet. Die Nutzer werden Vereinsmitglieder.

Die Hauswächter sind meist junge Leute zwischen 20 und 40 Jahren, oft Existenzgründer und stehen dem HausHalten-Konzept offen gegenüber.

Die vertragliche Grundlage

Sowohl die vertragliche Grundlage zwischen Verein und Eigentümern als auch zwischen Verein und Nutzern bilden aktuell sogenannte „Gestattungsverträge“, in denen die Rechte und Pflichten beider Seiten fixiert sind.

Ausbau und Finanzierung

1 - Die Nutzer übernehmen nur die laufenden Betriebskosten des Hauses, da der Eigentümer das Haus meist mietzinsfrei überlässt, und ihren Mitgliedsbeitrag im Verein HausHalten e.V. Ihre Räume bauen die Nutzer selber aus. Einbauten müssen nach Auszug nicht entfernt werden. Entschädigungen für Einbauten erhält der Nutzer vom Eigentümer nur, wenn die vereinbarte Nutzungsdauer vorzeitig durch den Eigentümer beendet wird. Die Nutzer müssen eine Haftpflichtversicherung abschließen.

2 - Der Eigentümer verpflichtet sich vor der Übergabe an den Verein zur Finanzierung einer Grundsicherung (s.a. Fördermittel) und der haustechnischen Anschlüsse des Gebäudes bis zu den Nutzungseinheiten. In der Regel schließt das eine einfache Sanitärinstallation und einen Elektroverteiler an jeder Nutzungseinheit ein, jedoch keine Heizung. Der Eigentümer muss eine Gebäudeversicherung abschließen.

(Bau-)Sicherungsgelder als Fördermittel aus dem Förderprogramm „Stadtumbau Ost“ (s.a. Fördermittel) werden unter Umständen zur Verfügung gestellt, sind aber keine gesicherten Finanzmittel.

„Welche Voraussetzungen mussten Sie mitbringen?

(Bewerbung, Nutzungskonzept, handwerkliche Fähigkeiten...)

Wir mussten natürlich ein Konzept für die Nutzung abgeben. Da haben wir dann halt alles reingeschrieben, was uns so einfiel, was wir machen wollen. Also Konzerte, Lesungen, kulturelle Veranstaltungen aller Art.

Dann muss man natürlich dem Verein HausHalten e.V. beitreten. Also alle Mietparteien. Wir als Verein also einmal. Andere bilden dann Wohngemeinschaften, die bezahlen dann auch einen einzelnen Beitrag von 80€. Die Miete ist ja sehr günstig (0,50 €/m², das sind 70€ für uns) und dann noch die Betriebskosten, die an die HausHalten gehen.

Im ersten halben Jahr mussten wir auch nur die Hälfte der Miete zahlen. Sonst könnten wir uns auch gar nicht halten. Wir haben ja keine gewerbliche Nutzung, die Gewinn abgeben muss. Das ist gut für unser Veranstaltungskonzept.“

Jana Schulze, Nutzer Wächterhaus Leipzig

„Was bedeutet Wächterhaus für die Nutzer?

Diese verpflichten sich vertraglich regelmäßig, also monatlich eine Runde durch Haus zu machen, kleinere Schäden bis 100€ im Jahr selbst zu reparieren und uns größere Schäden zu melden. Sie übernehmen die Eigenleistungen, also Sanierung und Renovierung ihrer gemieteten Fläche. Zudem zahlen sie Betriebskosten und den Mitgliedsbeitrag an den Verein HausHalten e.V. Dieser ist abhängig von der Nutzfläche als „Förderbeitrag“, welche die Verwaltung der Häuser grundsätzlich ermöglicht. Aus den Beiträgen wird auch ein „Baunotfonds“ für akute Sicherungsmaßnahmen gespeist.“

Fritjof Mothes, HausHalten e.V. Leipzig

„Weiterhin gibt es Unterstützung durch das Arbeitsamt: die Förderung von ABM als Vereinsmitarbeiter, und Bau-ABM. Diese unterstützen die Bewohner bei der Sicherung der Objekte. Die Lohnkosten dafür werden jeweils für ein Jahr übernommen. Dank der Fördermitgliedschaften war es uns möglich Herrn Schulz, welcher als ABM-Kraft begonnen hat, nun fest anzustellen. Frau Lasche ist derzeit noch ABM-Kraft, ihr Vertrag konnte verlängert werden, wird aber voraussichtlich für einige Zeit ebenfalls angestellt werden können. Der gesamte Arbeitsumfang könnte aber ohne die zahlreichen Ehrenamtlichen, die uns stundenweise unterstützen, nicht bewältigt werden.“

Fritjof Mothes, HausHalten e.V. Leipzig

„Sind auch „ganz normale Leute“ unter den Nutzern, also Nutzergruppen die man in dem Umfeld nicht erwarten würde?

Ja, z.B. Existenzgründer, welche ihre Ideen in anderen (teureren) Objekten nicht verwirklichen könnten. In diesem Sinne wird durch die Wächterhäuser auch eine Art „Wirtschaftsförderung“ betrieben, und es werden Entwicklungen ermöglicht, die sonst so nicht stattfinden könnten. Zum Beispiel die Einkaufsgemeinschaft für Bio-Lebensmittel in der Eisenbahnstraße (was in dem Stadtteil wegen zu wenig potentieller Kundschaft sonst nicht funktionieren würde), Ateliers wie die „Seifensiederei“ oder die „Feierabendlounges“. Diese Art der „Wirtschaftsförderung“ ist ausdrücklich Intention von Haushalten e.V. Dies stellt in gewisser Weise einen Anfang von „Gentrifizierung“ dar, was von uns auch so gewollt ist.“

Fritjof Mothes, HausHalten e.V. Leipzig



Partner und Zusammenarbeit

Der Verein HausHalten e.V. wurde durch die Stadt Leipzig von Anfang an verwaltungstechnisch unterstützt, allerdings erst seit 2008 auch finanziell: durch die Aufnahme in das Förderprogramm ExWost (s.a. Fördermittel) können Fördermittel über das Amt für Stadtsanierung zur Verfügung gestellt werden.

Durch das Arbeitsamt werden ABM-Kräfte zur Verfügung gestellt, die in der Verwaltung des Vereins eingesetzt werden können und die die Nutzer bei der Sicherung der Objekte unterstützen können. Die Lohnkosten werden jeweils für ein Jahr übernommen.

Ein erweitertes Ziel des Vereins ist es, „den Ansatz von HausHalten e.V. überregional bekannt zu machen und die gesammelten Erfahrungen vorzustellen.“ Ein Wächterhaus in Halle gibt es bereits; ein „exportiertes Projekt“ in Chemnitz wird in dieser Arbeit noch vorgestellt.

Die Vorteile

1 - für die Eigentümer

Ihr brachliegendes Eigentum wird „bewacht“, so vor Vandalismus und Verfall geschützt und sie sind für eine selbstbestimmte Zeit die Sorge um Kontrolle und Unterhaltung los. Im besten Fall werden aus Hauswächtern nach und nach (finanzkräftige) Mieter - ansonsten bleibt die Option, das Haus in besseren Jahren doch noch aus Eigentümerkraft weiter auszubauen oder zu verkaufen.

2 - für die Nutzer

„Viel Fläche für wenig Geld“ ist ein Motto des Vereins. Denn Gründerzeithäuser und alte Fabriken sind geräumig und bieten außerdem Spielraum für eigene (Ausbau-)Ideen. Für Existenzgründer bietet diese Nutzungsstruktur preiswerten Platz für ihre Ideen. Es entstehen so kreative Cluster.

3 - für die Stadt

Für die gebaute Stadt heißt das Erhalt von vorhandener Stadtstruktur, Belegung einiger ihrer Problemviertel wie Lindenau oder Leipzig-Ost, durch weniger Leerstand an exponierter Stelle („Leuchttürme“), Einhalt von Verfall und Abbruch- die Probleme, mit denen insbesondere ostdeutsche Städte durch den entspannten Mietmarkt derzeit zu kämpfen haben.

Für die Verwaltung der Stadt ist die Unterstützung solcher Initiativen sinnvoll, da sie Kräfte für den Ausbau der Stadt außerhalb des regulären Mietmarktes freisetzen und eine gesunde Schrumpfung der Stadt ohne verwaiste Altstadtquartiere befördern kann.

Probleme und Fragen

Finanzierung: Erwartungsgemäß ist die Finanzierung eines solchen Projekts für alle Beteiligten ein zähes und jeweils individuelles Problem, bei dessen Lösung hier die Hilfe durch den Verein die größte Rolle spielt. Die finanziellen Möglichkeiten des Hauseigentümers sind meist sehr gering und ein Ertrag für ihn ist aus der „Wächterzeit“ nicht zu erwarten. Der Verein selbst ist gemeinnützig und kann sich und seine Arbeit nur über die Mitgliedsbeiträge tragen - allerdings erfordert gerade die bauliche Betreuung der Grundsicherung und Sanierung viel Engagement und Fachkompetenz. Wie finanziert man also auf Dauer die fachliche Betreuung durch Ingenieure und Architekten?

Haben Nutzer ohne „Eigentum“ die Möglichkeit zur Kreditierung „ihrer“ Baumaßnahmen?

Vertragsgestaltung: Hier kam im Rahmen dieser Forschungsarbeit das größte Problem zutage - wie kann ein rechtssicherer, temporärer Mietvertrag abgeschlossen werden? Ist der bisher abgeschlossene Gestattungsvertrag rechtssicher? Das deutsche Gewerbemietrecht bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten, aber das deutsche Wohnmietrecht ist auf temporäre Mieter nicht zugeschnitten - im Gegenteil: seine Regelungen sind für jeden Hauseigentümer abschreckend. Viele der Hauswächter wünschen aber gerade eine für sie optimale Verbindung von Arbeiten und Wohnen und leben diese bereits in ihrem Wächterhaus. (s.a. Rechtsgutachten)

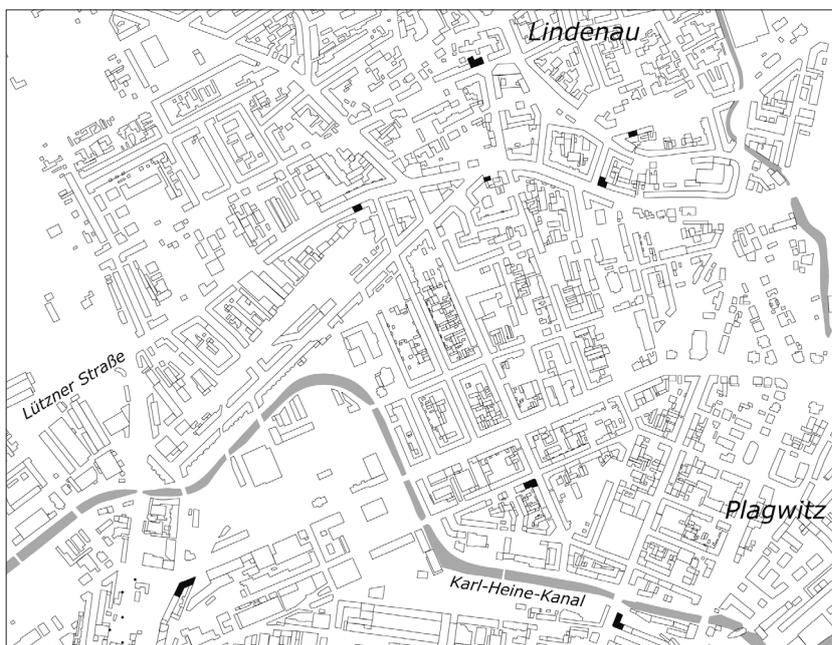
Nutzermischung: Die Nutzermischungen in den einzelnen Wächterhäusern haben gezeigt, dass die Auswahl im Vorfeld sehr wichtig ist. Profession, Tagesablauf und Lautstärke jedes Nutzers spielen eine größere Rolle, als man auf den ersten Blick glauben möchte. Und nicht nur in Hinblick auf die Haus-Nachbarn besonders in Wohngebieten. Hier wird zwar vordergründig „gewerblich vermietet“, aber Wohnanteil und Pflege des Gemeinschaftssinns in den Wächterhäusern dürfen nicht unterschätzt werden. (s.a. Zwischennutzung)

Fazit

Das Projekt „Wächterhäuser“ in Leipzig ist inzwischen ein etabliertes Projekt, welches zur Nachahmung empfohlen wird. Die hier ausgewerteten Ergebnisse stehen für vier Jahre „Testlauf“, nach denen sich alle Beteiligten – Akteure, Nutzer, Eigentümer - vorwiegend positiv geäußert haben.

Nachdem das Projekt seitens der Wohnungsbaugesellschaft lange mit Skepsis betrachtet wurde, ist auch hier der erste Vertrag abgeschlossen worden. Dies ist insofern ein wichtiger Schritt, da ein sehr großer Teil erhaltenswerter Wohn- und Gewerbegebäude im Besitz von Genossenschaften oder anderen größeren Unternehmen ist.

Die Übersichtskarte zeigt, wie sich in Leipzig Wächterhäuser ausbreiten und - anfangs als „Leuchttürme“ - inzwischen ein ganzes Stadtquartier beleben.



„Wo sehen Sie Probleme in der Umsetzung ihres Projektes? (Rechtlich, finanziell, Nutzer, Eigentümer)

Das grundsätzliche rechtliche Problem ist, dass es keine rechtlich gesicherten Formen der Wohn-Zwischennutzung gibt, vor allem das Ende solcher Zwischennutzungen betreffend. Zeitlich begrenzte und kurzfristig kündbare Wohn-Mietverträge sind derzeit nicht möglich und wenn dann nur in unflexiblen Verträgen. Wir suchen daher Mieter mit gewerblicher Nutzung. Bei Haushalten e.V. wird das momentan als „dominierende Nicht-Wohnnutzung“ formuliert.

Für uns stellt sich die Frage: was passiert nach der Zwischennutzung? Es werden verschiedene Szenarien probiert, wie man die Eigentümer und Nutzer zusammenbringen kann: das heißt „richtig“ mieten, kaufen, etc.

Dann haben wir auch das Problem der dauerhaften Betreuung, vor allem der großen Häuser. Hier Mieter zu finden, die in ihrer Lebens- und Arbeitsweise zusammenpassen.“

Fritjof Mothes, HausHalten e.V. Leipzig

„Gibt es Probleme?“

Ja, den Lärmschutz eben. Genau über uns wohnt jemand, der sich dann eben immer beschwert und die Polizei holt. Wir haben schon alles möglich baulich getan aber es geht eben nicht. Die Fronten sind verhärtet. “

Jana Schulze, Nutzer Wächterhaus Leipzig

3.1.2. Projekt „Wächterhäuser“ in Chemnitz

„Aktuell sind wir gerade mit dem HausHalten e.V. in Kooperationsverhandlungen. Uns ist allerdings wichtig, dass das Chemnitzer Wächterhaus ein eigenes Profil bekommt. Nicht zuletzt aufgrund der Ausrichtung auf andere Nutzerstrukturen.“
Ines Senftleben, Agentur planart4, StadtWohnen Chemnitz

„Der Einsatz der Stadtumbau GmbH Chemnitz erfolgte aufgrund Ihrer Tätigkeit im Heckert -Gebiet, wo sie maßgeblich für die Umsetzung und Koordinierung der Stadtumbaumaßnahmen der beteiligten Wohnungsunternehmen tätig war. Seitens der Stadt Chemnitz besteht die Absicht, die Tätigkeit der Gesellschaft auf das gesamte Stadtumbaugebiet der Stadt auszudehnen und dabei vor allem private Eigentümer anzusprechen. Dies erweist sich im Nachgang teilweise als schwierig, da die Gesellschafter der Stadtumbau GmbH Wohnungsunternehmen sind und Interessenkonflikte in Bezug auf die Belange privater Eigentümer deutlich spürbar werden.“
Ines Senftleben, Agentur planart4, StadtWohnen Chemnitz

Zum Wächterhausprojekt in Leipzig gibt es in Chemnitz einige Unterschiede, die nicht nur darin liegen, dass das Projekt hier noch sehr „jung“ ist:

Zuallererst ging der Vereinsgründung vom StadtHalten e.V. im Februar 2008 bereits die intensive Arbeit einer Büroagentur aus Architekten und Landschaftsarchitekten voraus, die sich seit 2004 mit Stadtentwicklung und Freiraumplanung in Sachsen beschäftigt.

Grundlage für die Agenturarbeit in Chemnitz war eine ExWost-Forschungsarbeit mit dem erfreulichen Ergebnis, dass die Stadt die Agenturarbeit finanziert:

„Heute ist die Agentur StadtWohnen Chemnitz ein Beratungsangebot der Stadt Chemnitz, das sich an interessierte Eigentümer und Nutzer mit Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen richtet. Zielstellung ist hierbei ... den Erhalt der vorhandenen Gründerzeitbebauung und damit verbunden eine Wiederbelebung der Innenstadt zu erreichen.“

Da sich die gewünschte **aktive** Zusammenarbeit mit der Stadt aber trotzdem zäh und eher einseitig gestaltet hat, nahmen die Architekten Kontakt zum HausHalten e.V. in Leipzig auf und gründeten gemeinsam mit interessierten „Netzwerkern“ und dem Eigentümer des ersten Wächterhauses nach dem Leipziger Vorbild den StadtHalten e.V. Chemnitz.

Auch in Chemnitz wird der Kontakt zu Eigentümern leerstehender Gebäude gesucht, allerdings liegt hier der Schwerpunkt derzeit noch auf der „Nutzersuche“ und damit der Suche nach Hauswächtern.

In Chemnitz gibt es aktuell ein „Wächterhaus“, für das die Verträge zwischen Verein und privatem Eigentümer im Sommer 2008 geschlossen werden.

Die Gebäudeauswahl

Chemnitz ist geprägt durch eine inhomogene Stadtstruktur mit einem modernen Stadtzentrum, um das sich vermischt DDR-Plattenbauten und kleine Gründerzeitviertel gruppieren.

Neben den städtebaulichen Kriterien zur Auswahl eines Wächterhauses wie Denkmalschutz, städtebauliche Prägnanz, Lage an Hauptverkehrsstraßen, Eckhäuser kommen die baulichen Kriterien. Hier werden nur Häuser ausgewählt, die durch die Stadt Chemnitz auf die Prioritätenliste des Gebäudesicherungsprogramms gesetzt wurden und/oder im Stadtentwicklungsplan aufgenommen sind, um für den Projektstart Fördermittel zur Haussicherung oder für grundlegende Modernisierungsmaßnahmen in Anspruch nehmen zu können.

Die Eigentümer

Der Verein arbeitet derzeit ausschließlich mit privaten Eigentümern zusammen, die über die Stadt Chemnitz „gefunden“ werden.



Oft haben die privaten Eigentümer lange vergeblich versucht ihre Immobilie zu verkaufen und/oder sie leben nicht in Chemnitz und sind „aus der Ferne“ mit den Verpflichtungen des Hausbesitzes überfordert.

Die Nutzer

1 - der StadtHalten e.V. selbst

der Verein schließt einen Gewerbemietvertrag mit dem Hauseigentümer für die Nutzung des ganzen Hauses ab. Danach schließt der Verein Gewerbemietverträge für einzelne Räume mit den zukünftigen Hauswächtern ab. Ob das Haus komplett gefüllt ist, spielt dabei keine Rolle: wichtig ist, dass die „Mischung“ passt.

2 - als „Hauswächter“

sucht sich auch hier der Verein vorrangig sozial und kulturell engagierte Leute - in Chemnitz kann er sich die allerdings nicht aussuchen: die ansässigen Studenten sind schwer zu bewegen ihren „Campus“ zu verlassen; bereits sanierter Wohnraum wird sehr preiswert angeboten.

Die Hauswächter sind auch hier meist junge Leute zwischen 20 und 40 Jahren und oft Existenzgründer.

Ziel von StadtHalten ist es, dass sich Nutzergemeinschaften bilden, die sich vorzugsweise als „Genossenschaft“ organisieren.

Die vertragliche Grundlage

Sowohl die vertragliche Grundlage zwischen Verein und Eigentümern als auch zwischen Verein und Nutzern bilden aktuell reine Gewerbemietverträge, die bisher keine Wohnnutzung zulassen.

Ausbau und Finanzierung

Sicherungsgelder als Fördermittel aus dem Förderprogramm „Stadtumbau Ost“ (s.a. Kap. 3.7. Fördermittel) werden hier in der Regel zur Verfügung gestellt, da sich der Verein auf die Betreuung von Häusern innerhalb der Stadtentwicklungsgebiete konzentriert, um die Projekte überhaupt anschieben zu können.

1 - Die Nutzer übernehmen die laufenden Betriebskosten des Hauses sowie einen geringen Mietzins. Ihre Räume bauen die Nutzer selbst aus. Einbauten müssen nach Auszug nicht entfernt werden. Entschädigungen für Einbauten erhält der Nutzer vom Eigentümer nur, wenn die vereinbarte Nutzungsdauer vorzeitig durch den Eigentümer beendet wird. Die Nutzer müssen eine Haftpflichtversicherung abschließen.

2 - Der Eigentümer verpflichtet sich vor der Übergabe an den Verein zur Finanzierung einer Grundsicherung (s.a. Kap. 3.7. Fördermittel) und der haustechnischen Anschlüsse des Gebäudes bis zu den Nutzungseinheiten. Darüber hinausgehende Maßnahmen können vereinbart werden, insbesondere, wenn Fördermittel abgerufen werden können. Der Eigentümer muss eine Gebäudeversicherung abschließen.

„Welche Gründungsmitglieder hat der Verein?“

Die Mitglieder setzen sich zusammen aus jenen, die Interesse an solchen Nutzungen haben, einige, die Netzwerke bilden wollen, Steffen Jüttner und ich unterstützen den Verein durch unsere Teilnahme auch im Vereinsvorstand und sichern so die Kontakte zur Stadtverwaltung und anderen Aktivitäten, die wir mit den Agenturen betreuen oder initiieren. Der Eigentümer des ersten Wächterhauses selbst ist auch Gründungsmitglied.“

Ines Senftleben, Agentur planart4, Stadt-Wohnen Chemnitz

„Welche Maßnahmen haben Sie am Haus finanziert?“

Die Sanierung erfolgt durch Städtebaufördermittel über das SAB mit 1/3 privatem Eigenanteil. Hieran sind die üblichen Voraussetzungen der Bauüberwachung und des Ablaufs geknüpft, daher auch die Zusammenarbeit mit einem Architekturbüro. Die Maßnahmen müssen daher auch nachhaltig sein. Die Sanierung stellt aber lediglich die Grundnutzbarkeit her, mit dem Anspruch einer späteren Sanierung. Es ist daher keine Konkurrenz zu dem ersten Mietmarkt. Es erfolgt der Einbau einer Heizung, die Wasser- Elektroanschlüsse, Toiletten aber keine Bäder.

Aufgrund der leicht höheren Ausstattung als vergleichbare Wächterhäuser in Leipzig wurden auch 0,50€/m² als Miete vereinbart.“

Robert Krichenbauer, Eigentümer Wächterhaus Chemnitz

„Wie lange möchten Sie Ihr Haus als Wächterhaus vermieten?

5 Jahre an den Verein, wobei dies eine willkürliche Festlegung ist.

Wo sehen Sie Probleme in der Umsetzung einer temporären Nutzung?

Keine. Aber niemand weiß, was in 5 Jahren sein wird. Es ist zwar kein zu langer Zeitraum aber die Entwicklungen ist von vielen Entscheidungen abhängig: der Verkehrsbewegung, die die Stadt Chemnitz hoffentlich beruhigt. Der Abwanderungsbewegung, betriebswirtschaftlichen Daten, dem niedergehenden Markt oder vielleicht neuer Arbeit und neue Bevölkerungszuwanderung.“

Robert Krichenbauer, Eigentümer Wächterhaus Chemnitz

„Ist für eine Stadt eine eigene Agentur empfehlenswert?

Ja. Wir können anhand der Nachfragen ein großes Interesse feststellen. Vor allem muss sie auch unabhängig von der Stadt agieren können. Vor allem um die Stadtentwicklung unabhängig vom politischen Geschehen und auch flexibel gestalten zu können. Die Arbeit von solche Vermittlungsagenturen wie Stadt-Wohnen Chemnitz eine ist, hat unsere Forschungsbegleitung im Rahmen einer Agenturrecherche untersucht. In jedem Fall ist eine Finanzierung durch öffentliche Mittel wichtig gewesen, um entsprechende Projekte anzuschieben. Die Ergebnisse sind in unserem Forschungsbericht zum Modellvorhaben nachzulesen.“

Ines Senftleben, Agentur planart4, Stadt-Wohnen Chemnitz

Partner und Zusammenarbeit

Über die Agentur soll auch eine enge Zusammenarbeit des Vereins mit der Stadt Chemnitz erfolgen; diese ist aber noch wenig erfolgreich.

Anders als in Leipzig werden in Chemnitz keine ABM-Kräfte zur Verfügung gestellt: hier wurden für die Beräumung und die Unterstützung bei Sicherungsarbeiten Servicegenossenschaften gegründet, die als Agentur für Hausmeister fungieren.

Der StadtHalten e.V. ist ein Beispiel für das Ziel des Leipziger Vereins, „den Ansatz von HausHalten e.V. überregional bekannt zu machen und die gesammelten Erfahrungen vorzustellen.“ - und anzuwenden.

Die Vorteile

1 - für die Eigentümer

Ihr brachliegendes Eigentum wird „bewacht“, vor Vandalismus und Verfall geschützt und sie sind für eine selbstbestimmte Zeit eine Sorge los. Nach Ablauf des Zeitmietvertrags (aktuell von 5 Jahren) bleibt die Option, aus Eigentümerkraft weiter auszubauen oder zu verkaufen.

2 - für die Nutzer

„Viel Fläche für wenig Geld“ ist ein Motto des Vereins. Denn Gründerzeithäuser und alte Fabriken sind traditionell geräumig und bieten außerdem Spielraum für eigene (Ausbau-)Ideen.

Für Existenzgründer bietet diese Nutzungsstruktur preiswert Platz für ihre Idee, der dringend nötig ist und anfangs sonst kaum bezahlbar - für alle anderen ein kreatives Miteinander Gleichgesinnter.

3 - für die Stadt

Für die Stadt heißt das Erhalt von vorhandener Stadtstruktur, Belegung des Problemviertels „Sonnenberg“ durch weniger Leerstand an exponierter Stelle, Einhalt von Verfall und Abbruch. Chemnitz steht hier als Beispiel „Stadtflucht ins Umland“ - denn eine autogerechte Stadt bietet kaum ein attraktives Wohnumfeld!

Für die Verwaltung einer Stadt ist die Unterstützung solcher Initiativen zwingend, da sie Kräfte für den Ausbau der Stadt außerhalb des regulären Mietmarktes freisetzen und eine gesunde Schrumpfung der Stadt ohne verwaiste Altstadtquartiere befördern.

Probleme und Fragen

Finanzierung: Erwartungsgemäß ist die Finanzierung eines solchen Projekts für alle Beteiligten ein zähes und jeweils individuelles Problem, bei dessen Lösung hier die Hilfe durch die Agentur und den Verein die größte Rolle spielt. Die finanziellen Möglichkeiten des Hauseigentümers sind meist sehr gering, er muss den Eigenanteil für Fördermittel aufbringen, um eine grundlegende Sicherung zu finanzieren, und der Ertrag für ihn aus der „Wächterzeit“ ist nicht hoch. Der Verein selbst ist gemeinnützig und kann sich und seine Arbeit nur über Mitgliedsbeiträge, Förderungen oder Spenden tragen. Allerdings erfordert gerade die bauliche Betreuung der Haussicherung viel Engagement und Fachkompetenz, die bei diesem Projekt die Agentur anbietet - derzeit noch von der Stadt Chemnitz unterstützt. Wie finanziert man also auf Dauer die fachliche Betreuung durch Ingenieure und Architekten? Haben Nutzer ohne „Eigentum“ die Möglichkeit zur Kreditierung ihrer „Baumaßnahmen“?

Vertragsgestaltung: Hier stellt sich dieselbe Frage wie in Leipzig: wie kann ein rechtssicherer temporärer Mietvertrag abgeschlossen werden? Die bisher abgeschlossenen zeitlich auf 5 Jahre begrenzten Gewerbemietverträge schließen Wohnnutzung aus, da der Eigentümer die Risiken eines Wohnmietvertrages kennt und ausschließen möchte. Dies steht dem Wunsch der „Hauswächter“ von einer optimalen Verbindung von Arbeiten und Wohnen entgegen. (s.a. Rechtsgutachten)

Nutzermischung: Die Nutzermischungen in den einzelnen Wächterhäusern in Leipzig haben bereits gezeigt, dass die Auswahl im Vorfeld sehr wichtig ist. Profession, Tagesablauf und Lautstärke jedes Nutzers spielen eine größere Rolle, als man spontan glauben möchte. Und nicht nur in Hinblick auf die Haus-Nachbarn. Die Bildung von Haus-„Genossenschaften“ befördert hier in Chemnitz im Vorfeld das gegenseitige Kennenlernen und die Diskussion und Festlegung von Regeln des Zusammenlebens (s.a. Zwischennutzung)

Fazit

Das Projekt „Wächterhäuser“ in Chemnitz ist ein junges Projekt nach dem Vorbild Leipzigs. Die hier ausgewerteten Ergebnisse stehen erst für ein Wächterhaus, dass als „Modellprojekt“ die nächsten Eigentümer in Chemnitz aktivieren soll.

Die Übersichtskarte zeigt, welche Häuser die Agentur in Chemnitz betreut - offen für temporäre Hauswächter, langfristige partizipatorische Projekte oder auch den Verkauf an Nutzergemeinschaften. Denn die Agentur entwickelt gleichzeitig eine „Projektbörse“ und versteht sich als Vermittler für unterschiedliche Konservierungs- und Erhaltungsvarianten „ihrer“ Häuser.

„Wie kann man Eigentümer für die Teilnahme am Wächterhausprojekt motivieren?“

Die Eigentümer sind noch skeptisch. Dies wissen wir noch aus den Interviews zur Forschungsarbeit. Sie wollen zuerst ein vorhandenes erfolgreiches Projekt sehen, um sich dann eventuell für diese Zwischennutzung zu entscheiden.“
Ines Senftleben, Agentur planart4, Stadt-Wohnen Chemnitz



3.1.3.

Projekt „Alternative Wohngenossenschaft Connewitz e.G. (AWC)“ in Leipzig

AWC über AWC

„Als ... Hürde stellte sich der Prüfungsverband (Verband Sächsischer Wohnungsbaugenossenschaften e.V.) dar. Eine positive Stellungnahme dieses Verbandes ist Voraussetzung für die Eintragung in das Genossenschaftsregister. Erst nach persönlicher Vorsprache von Vertretern der Genossenschaft konnte der Verband in Dresden überzeugt werden, dass die Genossenschaft doch nicht nur spleenige Idee von verrückten Jugendlichen und das Konzept durchaus erfolgversprechend ist.“

Auszug aus der Projektbeschreibung der AWC

„Wen sprechen Sie an?“

Eigentlich sprechen wir gar keinen an. Sie kommen alle zu uns. Ständig. Es gibt keinen Leerstand. Besonders zu Semesterbeginn gibt es viele Interessenten. Viele kommen auch um zu fragen, wie wir das machen und holen sich Tipps. Dadurch kam auch das Haus in Plagwitz zustande. Sie haben zuerst unsere Erfahrungen nutzen wollen und haben sich dann einfach gleich angeschlossen.

Klar, dass unsere Nutzer bei uns reinpassen müssen.“

Oliver Thor, Nino Gummelt, Alternative Wohngenossenschaft Connewitz e.G.

„Die Alternative Wohngenossenschaft Connewitz eG ist ein selbstorganisiertes Projekt zum Aufbau, Entwicklung und Weiterführung von alternativer Kultur im weitesten Sinne. Vorrangiges Ziel ist die Verwirklichung selbstbestimmter Lebensformen in den verschiedensten Ausprägungen.

Ziel ist die Förderung des Zusammenlebens der Menschen in Connewitz, so die Integration von MigrantInnen und die Vernetzung der unterschiedlichen Gruppen, Projekte und Initiativen; Sicherung der existierenden Wohn- und Arbeitsprojekte und eine funktionierende Selbstverwaltung der durch die Genossenschaft verwalteten Häuser, deren sozialverträgliche Sanierung sowie Erhaltung bzw. Schaffung preiswerten Wohn- und Projektraumes.

Die Alternative Wohngenossenschaft besteht derzeit aus ca. 200 Mitgliedern. Die Mitglieder bewohnen zum überwiegenden Teil die durch die Genossenschaft verwalteten Häuser, eine Wohn- oder Geschäftsraumnutzung ist jedoch nicht Bedingung für den Erwerb der Mitgliedschaft.

Auch mit der Übernahme der Häuser und dem Aufbau einer funktionierenden Wohnungsverwaltung wird die zu leistende Arbeit nicht weniger bzw. einfacher.

Wir haben quasi keine Leerstandsprobleme, außer in den akut sanierungsbedürftigen Objekten und haben derzeit mehr Interessenten an Wohnungen als freie Wohnflächen. Wir sind dankbar über jede Unterstützung in finanzieller und ideeller Hinsicht.

Wir werden uns bemühen, auch weiterhin für Gruppen und Initiativen als Ansprechpartner zur Verfügung zu stehen, wenn es darum geht, Wohn- und Projektflächen zu schaffen, zu sichern und zu verwalten.“

Der AWC in Leipzig-Connewitz ist eine Genossenschaft, die 1995 gegründet wurde. Vorausgegangen war hier die Besetzung von 16 leerstehenden Häusern 1989/90 in der Leipziger Stockartstraße, die Gründung des CAeV, des Connewitzer Alternative e.V., und der anschließende Abschluß von auf 5 Jahre befristeten Nutzungsverträgen mit der Leipziger Wohnungsgesellschaft. Bis 1997 hat es dann noch gedauert, dass die Genossenschaft den ersten Erbbaurechtsvertrag für ein Haus mit der Stadt Leipzig abschließen konnte - diese hatte zwischenzeitlich von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht und die besetzten Häuser, auch aus Privatbesitz, gekauft.

Was sich hier kurz liest war ein jahrelanges zähes Ringen engagierter Hausbesetzer um Vertragsabschlüsse und gegen den Abbruch „ihrer“ Häuser - das Ergebnis ist heute eine gut organisierte expandierende Genossenschaft:

Im Mai 2007 wurde der erste Vertrag für ein Haus außerhalb der Stockartstrasse abgeschlossen. Damit hat die AWC damit 17 Häuser in ihrem.

Die Genossenschaft wurde von den „Hausbesetzern“ selbst gegründet - die vier Vorständler und fünf Aufsichtsratsmitglieder arbeiten ehrenamtlich.



Bezahlt werden jeden Monat ein Buchhalter und eine Rechtsanwältin, die selbst Genossenschaftsmitglied ist, sowie pauschal ein Bauingenieur, der die Sicherungsarbeiten und die Sanierung der Häuser betreut.

Die Gebäudeauswahl

Die Stockartstraße liegt in einem weitestgehend geschlossenen typischen Gründerzeitviertel von Leipzig:

Connewitz war und ist ein Zentrum der alternativen Szene.

Die leerstehenden Häuser wurden quasi durch die Besetzung und den drohenden Abbruch „ausgewählt“.



Die Eigentümer

Anfangs waren die Eigentumsverhältnisse gemischt: die Häuser gehörten der Stadt Leipzig, der Leipziger Wohnungsbaugesellschaft und einige auch privaten Eigentümern. Allerdings hatte die Stadt für alle Häuser ein Vorkaufsrecht.

Durch den Abschluss der Erbbaurechtsverträge ist die Genossenschaft Nutzerin der Häuser geworden.

Der geplante Abbruch wurde erfolgreich verhindert.

Die Nutzer

1 - die Genossenschaft selbst
alle Nutzer sind Genossenschaftsmitglieder.

2 - als Hausgemeinschaft und Einzelmietern
wohnen hier ganz unterschiedliche Leute „von ganz jung bis Mitte fünfzig“. Weg zieht nur, wer einen besseren Ausbaustandard möchte - Familien zum Beispiel, aber auch die bleiben meist im Stadtteil. Die eigentliche Mieterauswahl ist Sache der Hausgemeinschaften. Genossenschaft und Nutzer haben sich hier deutlich für den Stadtteil Connewitz in Leipzig entschieden.

Die vertragliche Grundlage

Mit Stadt und Wohnungsgesellschaft sind (und werden auch in Zukunft) Erbbaurechtsverträge geschlossen.

Die Genossenschaftsmitglieder schließen mit der Genossenschaft Nutzungsverträge ab; für vier der Häuser gibt es Hausmietverträge mit der Hausgemeinschaft.

In den Häusern wird ausschließlich gewohnt, es gibt aktuell keine gewerblichen Nutzungen.

Ausbau und Finanzierung

Durch den Abschluss der Erbbaurechtsverträge ist die Genossenschaft in der Lage Kredite aufzunehmen. Das wurde bisher einmal in Anspruch genommen und ist auch wieder geplant. Mit zunehmendem Erfolg des Projekts ist die AWC in den Augen der Banken auch „kreditwürdiger“ geworden und aktuell sind die Bilanzen „in den schwarzen Zahlen“.

„Wie organisieren Sie die Bauaufgaben und welche sind das?“

Die anderen Bauaufgaben haben wir aus Rücklagen der Genossenschaft bezahlt und natürlich immer wieder durch Eigenverantwortlichkeit der Nutzer. Die Rücklagen kommen von den Mieten. Wobei diese sehr gering sind, denn wir machen keinen Gewinn. Die Kaltmiete ist in der Regel 1,73 €/m² kalt und 2,58 €/m² warm.

Für die Bauaufgaben gibt es den Hausbewohnerrat. Hier hat jedes Haus eine Stimme. Hier wird entschieden, was gemacht wird. Auch welche Arbeiten von der Genossenschaft bezahlt werden, oder welche das Haus trägt. Die Häuser können für ihre eigenen Ausbauten auch Darlehen von uns bekommen.

Wir kümmern uns um die bauliche Erhaltung und die Grundsanierung, also Stromversorgung bis zu den Sicherungskästen in der Wohnung, Wasser bis zu Sperrventilen, Dach. Allerdings wird alles immer einzeln entschieden, wie bei Fenster und Fassade. In einem Haus mussten die Erdgeschossböden komplett erneuert werden, also inklusive der Schüttung bis zu den Kellergewölben und eine neuer Dielenboden rein. Das haben wir als Genossenschaft dann schon finanziert. Kleinere normale Sachen, wie Oberflächen, machen die Nutzer. Auch eigene Gestaltung und Ausbauten. Sie pflegen also die Häuser, die sie ja auch bewohnen. Natürlich gibt es immer Ausnahmen, die dann einfach nur ihren Bereich runterwohnen. Das sind aber wirklich nur wenige. Es funktioniert also alles relativ gut. Allerdings können nicht einfach Wände eingerissen werden, da entscheiden wir und holen uns einen Statiker ran.“

Oliver Thor, Nino Gummelt, Alternative Wohngenossenschaft Connewitz e.G.

„Etwa im Herbst 1994 wurde den Ersten richtig klar, dass wahrscheinlich das Eichtige in einer Genossenschaftsgründung liegen würde, um in einer Rechtsform auftreten zu können, die für diese Häuser eine gefestigte Eigentümerstellung wahrnehmen kann. Aufgrund schlechter Erfahrungen mit der Connewitzer Alternative hatte hierbei eine starke Selbstverwaltung der einzelnen Projekte, Initiativen und Hausgemeinschaften Priorität.“

Auszug aus der Projektbeschreibung der AWC

Die Organisations- und Verwaltungsarbeit kann auch hier nicht gefördert werden. Allerdings gibt es bei diesem Projekt „geförderte Jugendarbeit“ durch die enge Kooperation mit anderen Vereinen im Stadtviertel. Die ehrenamtliche Tätigkeit der Vorständler umfasst jede Woche ca. 10-15 Stunden.

Sanierungsgelder aus dem „StadtumbauOst“-Programm wurden durch das ASW Leipzig zur Verfügung gestellt, da die Stockartstraße im Sanierungsgebiet liegt - auch hier wieder unerlässlich, um das Projekt anzuschieben und für die Zukunft kreditwürdig zu machen. Denn obwohl das genossenschaftliche Projekt auch mit dem Ansatz angetreten, war ca. 60% der Sanierungsmaßnahmen über Fördergelder zu finanzieren, ist heute jedem der Beteiligten klar, dass die Stadt diese Mittel nicht zur Verfügung stellen kann.

1 - Die Nutzer zahlen eine geringe Miete und übernehmen die laufenden Betriebskosten des Hauses. Auch bei kleineren Ausbauarbeiten arbeitet die Hausgemeinschaft unabhängig von der Genossenschaft. Den Ausbau ihres Mietbereichs bestimmen und finanzieren die Mieter weitestgehend selbst. Jedes Genossenschaftsmitglied muss „mindestens einen Genossenschaftsanteil in Höhe von 25,56 € zuzüglich einer einmaligen Eintrittsgebühr von 5,11 € erwerben“ (Zitat aus der Satzung der AWC).

2 - Der genossenschaftliche Eigentümer nimmt eine Grundsicherung der Häuser vor (s.a. Fördermittel) und legt die haustechnischen Anschlüsse des Gebäudes bis zu den Nutzerräumen - in der Regel schließt das eine einfache Sanitärinstallation und einen Elektroverteiler an jeder Nutzungseinheit ein, jedoch keine Heizung. Die Genossenschaft beschafft auch preiswert Baumaterial bei Spendern und Sponsoren.

Das Gebäude wird über die Genossenschaft versichert.

Partner und Zusammenarbeit

Der Verein CAeV wurde im Wendejahr 1990 noch intensiv durch die Stadt Leipzig unterstützt im Rahmen ihrer „Unterstützung alternativer Projekte“ und beide Partner schufen damit die Grundlage für das heutige Projekt. Schon damals wurde gemeinsam mit den Alteigentümern der Häuser verhandelt.

Doch bereits 1991 begann ein zähes Ringen um tragfähige Nutzungsverträge für die Häuser, die Leipziger Wohnungsbaugesellschaft LWB bezog eine ablehnende Haltung gegenüber dem Projekt und die Klärung der Eigentumsverhältnisse ging nur schleppend voran.

Die anhaltende Partnerschaft zwischen Stadt und Akteuren war bei diesem Projekt eine Berg-und-Tal-Fahrt. Mit Gründung der Genossenschaft aber war der Weg deutlich geebnet, denn damit war das Projekt ein „offiziell anerkannter“ Verhandlungspartner geworden.

Die AWC arbeitet aufgrund ihres ganzheitlichen Konzepts mit den verschiedensten Vereinen und Initiativen zusammen sowie auch mit dem Jugendamt der Stadt.



Die Vorteile

1 - für die Eigentümer

hier sind Alteigentümer ihre leerstehenden Häuser durch Verkauf an die Stadt „los geworden“ - diese hat von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht und quasi ein Stück Straßenzug in das Eigentum der AWC übergeben. Dass ein privater Eigentümer seine unsanierte Immobilie durch einen Erbbaurechtsvertrag an einen Nutzer abgibt, ist ihm nicht zu empfehlen - s.a. Rechtsgutachten.

2 - für die Nutzer

hier ist aus spontanem „instandbesetzen“ ein tragfähiges Konzept geworden und für die Bewohner eine von ihnen selbst verwaltete „Insel“ Gleichgesinnter. Die Nutzer mieten preiswert und können ihren Wunsch nach Gemeinschaft leben.

3 - für die Stadt

Für die Stadt Leipzig heißt das Erhalt von vorhandener Stadtstruktur, Belegung des Stadtteils Connewitz durch weniger Leerstand auf großer Fläche, Einhalt von Verfall und Abbruch - die Probleme, mit denen insbesondere ostdeutsche Städte durch den entspannten Mietmarkt derzeit zu kämpfen haben.

Für die Verwaltung einer Stadt ist die Unterstützung solcher Initiativen nützlich, da sie Kräfte für die Entwicklung der Stadt außerhalb des regulären Mietmarktes freisetzen und eine gesunde Schrumpfung der Stadt ohne verwaiste Altstadtquartiere befördern.

Probleme und Fragen

Finanzierung: Erwartungsgemäß ist die Finanzierung eines solchen Projekts für alle Beteiligten ein zähes und jeweils individuelles Problem. Die in Aussicht gestellte ständige Förderung der Sanierungsmaßnahmen konnte letztendlich nicht realisiert werden. Da sich die Genossenschaft aber inzwischen selber trägt, will die AWC zukünftig Finanzierungsprobleme wieder durch Kredite lösen. Welche Banken finanzieren alternative Projekte wie die AWC? Sind die vorhandenen Erbbaurechtsverträge dabei nur hilfreich oder Bedingung? Haben Nutzer ohne „Eigentum“ die Möglichkeit zur Kreditierung ihrer „Baumaßnahmen“?

Vertragsgestaltung: Die auch hier offen zu Tage getretenen Probleme mit den Verträgen sind durch die Gründung der Genossenschaft und die Erbbaurechtsverträge inzwischen dauerhaft gelöst. Trotzdem nimmt die Genossenschaft ständigen rechtlichen Beistand bei allen ihren Unternehmungen in Anspruch. (Genossenschaft - s.a. Rechtsgutachten)

Nutzermischung: Die Nutzermischung in den einzelnen Häusern wird durch deren Bewohner ganz autark festgelegt - die AWC mischt sich hier nicht ein und legt insgesamt sehr viel Wert auf eine starke Selbstverwaltung der Häuser. Profession, Tagesablauf und Lautstärke jedes Nutzers spielen eine größere Rolle, als man auf den ersten Blick glauben möchte. Und nicht nur in Hinblick auf die Haus-Nachbarn. Hier werden zwar derzeit nur Wohnungen vermietet, aber die Pflege des Gemeinschaftssinns in den einzelnen Häusern darf nicht unterschätzt werden.

„Gibt es Zusammenarbeit mit anderen Gruppen und/oder Planungsämtern?“

Wir haben schon Austausch mit anderen Gruppen. Zum Beispiel der WOGEGA in München, der ist aber zur Zeit etwas eingeschlafen. Nein, zu den Wächterhäusern nicht. Aber zu Wohnbund in Dessau (Büro für Siedlungserneuerung und Wohnbünd-Beratung Dessau). Die Kontakte kommen meist über private Interessen.

2005 haben wir unser 10jähriges Bestehen gefeiert, als eine Art Geburtstagstreffen. Da waren sogar welche aus Wien da. Eingeladen haben wir Deutschlandweit.

Innerhalb des Stadtteiles gibt es dann noch die IG Connewitz, das ist ein loser Zusammenschluß verschiedener Initiativen, Vereine etc. in Connewitz. Da sind wir natürlich auch vertreten.“

Oliver Thor, Nino Gummelt, Alternative Wohngenossenschaft Connewitz e.G.

„Wird ihre Arbeit gefördert?“

Nein, die Arbeit nicht. Aber die Sanierungen zum Teil. Aber die anfangs von der Stadt versprochenen Fördergelder für die Sanierung sind nicht gekommen. Förderungen gab es aber vom ASW und der DSK, da wir in einem Sanierungsgebiet liegen.

„Ist ihre Tätigkeit auf geförderten Zeitraum begrenzt oder können Sie sich selbst finanzieren?“

Eine Begrenzung gibt es nicht. Seit einiger Zeit sind wir mit den Bilanzen auch im schwarzen Bereich. Es klappt alles ganz gut.“

Oliver Thor, Nino Gummelt, Alternative Wohngenossenschaft Connewitz e.G.



Image: Ein besonderes Problem beim Projekt in Connewitz erwächst aus seiner Historie: als Hausbesetzer hatten sie von Anfang an keine große Lobby und „schlechte Presse“: Insbesondere in den Nach-Wende-Jahren galt das Stadtviertel als Hort der autonomen Szene und potentieller Brandherd. Inzwischen ist es ein etabliertes und (nach wie vor) beliebtes Stadtquartier für alternativ denkende und lebende Menschen aller Gruppierungen - und so hat sich auch die Szene in der Stockartstraße organisiert. Die schlechte (Tages-)Presse haben sie seltsamerweise immer noch und die kann heute nur noch „Erbe“ sein. Sie ist bei der Suche nach Sponsoren oder Banken verständlicherweise wenig hilfreich.

Fazit

Das Projekt der Alternativen Wohnungsgenossenschaft Connewitz e.G. in Leipzig ist inzwischen ein etabliertes Projekt, dass zur Nachahmung empfohlen werden kann. Die hier ausgewerteten Ergebnisse stehen für 12 Jahre „Testlauf“, nach denen sich alle Beteiligten - Akteure, Nutzer, Eigentümer - vorwiegend positiv geäußert haben.

Die AWC steht hier als tragfähiges Beispiel für die Zusammenarbeit von Kommune und „Akteuren als Nutzer“. Trotz der Kommunikationsprobleme, die hier nach wie vor auftreten: im Interesse des gemeinsamen Ziels, der Erhaltung und Wiederbelebung eines alten Stadtviertels, ist Toleranz und Professionalität im Umgang miteinander gefordert. Bei den städtebaulichen Problemen, die auch in den nächsten Jahren auf die Kommunen besonders im Osten zukommen, sollten diese „ihre“ alternativen Projekte immer anschieben und befördern - auch durch eine gezielt positive Öffentlichkeitsarbeit.

Nicht zuletzt der ungebrochene (Nutzer-)Zulauf spricht für sich - das Konzept ist aufgegangen.

Die AWC ist offen für jede Art von Kooperation oder Weitergabe ihrer Erfahrungen.

Die Übersichtskarte zeigt die Lage dieses Stadtteils in Leipzig.

3.4.

Projekt „Ackerstrasse 18“ in Berlin Initiativgruppe Ackerstrasse 18 GbR

Bei diesem Projekt ging es von Anfang an um den Erhalt eines einzelnen typischen Berliner Mietshauskomplexes aus der Gründerzeit mit Vorderhaus und Hinterhäusern, das 1986 in Volkseigentum überführt worden war - zu diesem Zeitpunkt waren Teilbereiche und das ganze Vorderhaus bereits entmietet und wegen Baufälligkeit gesperrt. Aus der anfänglichen Zwischennutzung einer Bauruine ist heute ein saniertes Haus geworden.

Es steht hier als Beispiel für eine Vielzahl ähnlicher Selbsthilfeprojekte, die mit verschiedensten Ansätzen und Grundlagen immer zur Verhinderung von Abbruch und zum aktiven Erhalt von den hauseigenen Nutzern vorangetrieben wurden und werden - hier in Berlin, aber auch anderen (Groß-) Städten.

In der Ackerstraße begannen einige der Bewohner im Wendejahr 1989/90 sofort mit der Sicherung ihrer Behausung und gründeten erst eine Initiativgruppe, aus der später das „Künstlerhaus Am Acker! e.V.“ hervorging- ein Zusammenschluß ost-west-deutscher Künstler, der sich nach eigenen Worten „die Sicherung der Bausubstanz und Vermeidung von Wohnungsleerstand, die Erhaltung und Schaffung von kostengünstigem Wohn- und Arbeitsraum und letztendlich die Instandsetzung und Modernisierung aller auf dem Grundstück befindlichen Baulichkeiten in Selbsthilfe“ zum Ziel gesetzt hatte.

Die Odyssee der engagierten Bewohner bis zum Erwerb ihres Hauses durch Kauf liest sich streckenweise wie ein Krimi (s.a. Interview Prof. Christin Lahr im Anhang „Zeitdokumente“). Nach der Lektüre des Interviews ist klar, warum eine Vielzahl sanierungsbedürftiger, aber durchaus erhaltenswerter Gebäude in der ehemaligen DDR den Nach-Wende-Dschungel aus ungeklärten Besitzansprüchen, Rückführungsanträgen und überforderten Erben schon aus Zeitgründen gar nicht überstehen konnten. Um so eindringlicher sollten die Bemühungen um die „Restbestände“ sein.

Die GbR, die schließlich das Haus gekauft hat, besteht heute noch aus den Gründungsmitgliedern, die sich selbst als „Kunst- und Kulturschaffende“ bezeichnen. Selbst Bewohner, die aus - meist beruflichen Gründen - aktuell das Haus nicht selbst bewohnen, halten nach wie vor ihre Anteile. Sie alle waren „bau-unkundig“ und haben sich nach der „do-it-your-self“-Methode durch das Haus gearbeitet. Heute verhandeln die Eigentümer in regelmäßigen GbR-Sitzungen Entscheidungen zum Haus.

Das Gebäudeensemble ist als Denkmal gelistet.

Die Gebäudeauswahl

Auch Berlin ist in vielen Stadtviertel von der Gründerzeit geprägt - das Haus Ackerstrasse 18 ist ein klassisches Berliner Mietshaus. Städtebauliche Kriterien zur Auswahl des Gebäudes spielten für die Nutzer nur bedingt eine Rolle – hier ging es vordergründig um

„... hatten wir von Anfang an Kontakt zu der ehemaligen Eigentümerin gesucht, die einen Rückübertragungsanspruch für das Haus geltend gemacht hat. Da sie uns und unserem Vorhaben sehr wohlwollend gegenüber stand, kam es sehr frühzeitig zu einem schwebend unwirksamen Kaufvertrag über das gesamte Grundstück samt seiner Baulichkeiten, der im Moment der Rückübertragung wirksam werden sollte.“

Der Rückübertragungsanspruch der ehemaligen Eigentümerin wurde vom Amt für Offenen Vermögensfragen jedoch mündlich abgelehnt, uns wurde nahe gelegt stattdessen einen Antrag auf ein Investitionsvorrangsverfahren zu stellen. Da wir uns der ehemaligen Eigentümerin moralisch sehr verpflichtet gefühlt haben, hatten wir dies jedoch abgelehnt und stattdessen monatelang in alten Archiven nach Beweisen gesucht, die offen legten, dass die ehemalige Eigentümerin das Haus damals nicht freiwillig, sondern nur auf Druck durch Organe der ehemaligen DDR abgegeben hat. Dies war uns schließlich gelungen und somit war unsere Alteigentümerin zum damaligen Zeitpunkt die einzige Person in Berlin, die ihr Haus aufgrund „drohender Überschuldung“ zurückerhalten hat. Vom Zeitpunkt der Rückübertragung an blieben uns 4 Wochen Zeit, um den Kaufpreis zu überweisen.“

Prof. Christin Lahr, Ackerstraße 18, Berlin

„Der (Förder-) Vertrag wurde am 29.11.1992 mit dem Sanierungsträger LIST abgeschlossen, ab diesem Zeitpunkt konnten entsprechende Gelder für die Modernisierung und Instandsetzung bereitgestellt werden. Im Zeitraum von 1993 bis 1996 wurde das Haus in Selbsthilfe instandgesetzt und modernisiert. Im Juni 1994 wurde das Vorderhaus fertig gestellt, 1996 das Hinterhaus sowie der Remise. 15% der vom Senat zur Verfügung gestellten Gesamtbausumme mussten von uns in Selbsthilfe erbracht werden, was bedeutet, dass von jedem einzelnen Bewohner monatlich ein Minimum von 40 Baustunden abzuleisten waren. Ein Großteil kam auf 80-90 Stunden pro Monat.“

Die Grundlage für den Beginn der Sanierungsmaßnahmen in Selbsthilfe war der damals mit der WBM abgeschlossene 15 jährige Nutzungsvertrag mit dem gemeinnützigen Verein „Künstlerhaus am Acker“.

Prof. Christin Lahr, Ackerstraße 18, Berlin

preiswerten Wohn- und Arbeitsraum in günstiger Lage: im sehr angesagten Stadtteil Berlin-Mitte. Denn Berlin ist nicht nur als deutsche Hauptstadt eine Stadt mit stetem Zuzug in die zentrumsnahen Stadtviertel- und dementsprechenden Mietpreisen.

Entscheidend war außerdem, dass einige der Nutzer bereits in der DDR in dem Haus lebten und arbeiteten – einer der Hauptinitiatoren seit 1978 – und weder aus dem Haus noch aus dem Viertel wegziehen wollten.

Der schlechte bauliche Zustand insbesondere des Vorderhauses hat sie dabei nicht abgeschreckt.

Die Eigentümer

Resignierten privaten Eigentümer, die sich mit den Verpflichtungen des Hausbesitzes überfordert fühlen, kann diese Projekt als Beispiel für bemerkenswerte Initiative dienen. Hier sind ehemalige Nutzer freiwillig Eigentümer einer (quasi) Bauruine geworden, um in einer Gruppe Gleichgesinnter selbst zu bauen, zu leben und zu arbeiten.

Ihr Enthusiasmus hat nicht zuletzt die Alteigentümerin überzeugt:

Sie ging den schwierigen Weg der Rückübertragung, um das ehemals enteignete Haus von der Stadt zurückzubekommen, und um es dann eben nicht an den „besten Bieter“ zu verkaufen.

Jetzt gehört das Haus der GbR „Initiativgruppe Ackerstrasse 18“. Hier ist also eine Alteigentümerin wieder Eigentümerin ihres Hauses geworden, um es gleich wieder zu verkaufen - und damit vor dem Abbruch zu bewahren.

Die Nutzer

1- die GbR selbst

denn (fast) alle Eigentümer sind auch Nutzer im Haus.

2- die Galerie ARTACKER im Erdgeschoss des Vorderhauses:

gab es von Anfang an als zentralen Treffpunkt. Sie wurde erst von den Bewohnern selbst betrieben und wird nun temporär an Kuratoren und Künstler vergeben, die sich vorher mit einem Nutzungskonzept bewerben.

3- Kunst- und Kulturschaffende

Die Hausgemeinschaft besteht von Anfang an aus freien Künstlern, Kunst- und Kulturwissenschaftlern, Filme- und Theatermachern, etc. - eine wichtige Grundlage von Selbsthilfeprojekten ist die Kompatibilität der Akteure. Hier haben sich Freunde und Bekannte aus der kreativen Kunstszene zusammengefunden, auch in den vermieteten Räumen.

Um diese selbstgewählte Nutzerstruktur zu erhalten, wurde hier bewusst auf die Bildung von Eigentumswohnungen verzichtet.

Die vertragliche Grundlage

Um zuallererst 1990 den Hausabbruch zu verhindern, bemühten sich die verbliebenen Bewohner um Mietverträge mit der Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM) und einen Nutzungsvertrag für das Grundstück und gründeten zu diesem Zweck den Verein „Künstlerhaus Am Acker! e.V.“ Obwohl es 1991 zu diesen Vertragsabschlüssen kam, war das Interesse der Akteure auch damals schon, das Haus ggfls. käuflich zu erwerben, um ihr Selbsthilfeprojekt nicht nach der mühevollen

Sanierung an einen neuen Eigentümer zu verlieren - und um neue Finanzierungsmöglichkeiten für die Bauarbeiten zu eröffnen.

Ihre größte Chance für einen Kauf sahen sie in der Rückübertragung an die private Alteigentümerin - und keinesfalls darin, dass ihnen die WBM das Haus direkt verkaufen würde.

Heute ist die GbR Eigentümer des Hauses und vermietet ausgebaute Wohn- und Gewerberäume.

Ausbau und Finanzierung

Als Selbsthilfeprojekt standen anfangs dem Verein Fördergelder des Landes Berlin zur Sicherung der Bausubstanz zur Verfügung, indem ein Fördervertrag mit dem Sanierungsträger LIST abgeschlossen wurde.

Sowohl die Finanzierung der Eigenmittel für Fördergelder als auch später der Kaufsumme für das Haus war für einen Verein aus Künstlern ein schwieriger Kampf um Kreditmittel - denn auch die findige Idee geliehenes Geld von Freunden und Bekannten quasi als „Bank“ zu verwalten war auf Dauer zu mühsam und nervenaufreibend. Später konnte die damalige Ökobank für das Projekt gewonnen werden (s.a. Kapitel „Finanzierung“, GLS-Bank).

Der Ausbau erfolgte erst durch den Verein und seine Mitglieder selbst, um den Anteil an Eigenmitteln für die Fördergelder zu erwirtschaften.

Partner und Zusammenarbeit

Von Anfang an gab es bei diesem Projekt einen intensiven Austausch mit anderen Gruppen und auch einen „Runden Tisch“ in Berlin.

Während der intensiven Ausbauphase wurde mit der LIST zusammengearbeitet- dem Förderträger, der in Berlin zwischen Senat und Selbsthilfegruppen geschaltet ist und sowohl die Finanzmittel verwaltet als auch den Ausbau kontrolliert.

Die Zusammenarbeit mit der lokalen Wohnungsbaugesellschaft gestaltete sich zunehmend schwierig, was den „Kaufwunsch“ der Nutzer förderte.

Durch den künstlerischen Hintergrund der Nutzer und den zentralen Treffpunkt in der hauseigenen Galerie besteht reger Kontakt zu anderen Künstlern, den Hochschulen und Kunstinteressierten.

Die Vorteile

1-für die (Alt-)Eigentümerin

das brachliegende Eigentum ihrer Familie wurde nicht abgerissen- im Gegenteil: das Nutzungskonzept wurde komplett umgesetzt und alle Bereiche des Gebäudeensembles sind heute nach 18 Jahren genutzt. Das hätte sie aus eigener Kraft nicht schaffen können. Sie fühlt sich noch heute mit dem Haus und den neuen Nutzern verbunden.

Für die neuen Eigentümer war es ein großer Schritt von einer unkonventionellen Idee zum Immobilienbesitz- letztendlich ist dieses Hauseigentum aber eine Grundlage ihres Arbeits- und Lebenskonzepts geworden: sie haben sich mitten in der Grosstadt ein Refugium geschaffen.

„Wo sehen Sie Probleme in der Umsetzung ihres Projektes?“

Mittlerweile sehe ich keine Probleme mehr. Zu Beginn der Bauzeit gab es oft finanzielle Engpässe. Zum einen entsprach die Höhe der geforderten Maßnahmen nicht der Höhe der tatsächlichen Kosten, zum anderen sah der Förderkatalog Maßnahmen vor, die der zeitlichen Bauabfolge nicht entsprachen. Abgerechnet werden konnten immer nur komplett abgeschlossene Maßnahmen. Zum Beispiel Abriss eines Ofens, Beräumung, Schließen des Bodens mit Dielen, Lackieren eines qm Bodens, Streichen der dahinter liegenden Wand. Dies bedeutet, dass ein großer Teil der öffentlichen Gelder erst relativ spät fließen konnte und dadurch eine gewisse Baukostenunterdeckung entstand, da andere Gewerke und Rechnungen ja inzwischen bezahlt werden mussten. Da wir den Kredit jedoch nicht nur für den Hauskauf, sondern auch für eine potentielle Baukostenunterdeckung aufgenommen hatten, ließen sich diese Probleme lösen. Des Weiteren führte ein relativ eng gesteckter Zeitplan dazu, dass manche Baumaßnahmen nur bedingt sachgemäß ausgeführt werden konnten. Z.B. mussten die Fassaden zeitnah nach dem Verputzen gestrichen werden und konnten nicht den ganzen Sommer über richtig durchtrocknen. Dies hätte zu zeitlichen Verzögerungen, längeren Standzeiten des Gerüsts u.ä. geführt und hätte eine Bauverzögerung und eine Reihe von Folgekosten nach sich gezogen. Im Nachhinein wäre man vermutlich auch weniger sparsam gewesen, was den Einsatz hochwertiger Materialien angeht, die sich auf längere Zeit dann doch rechnen.“
Prof. Christin Lahr, Ackerstraße 18, Berlin

2-für die Nutzer

wird hier von den neuen Eigentümern preiswert Wohn- und Arbeitsraum für gleichgesinnte Kunstschaffende mitten in Berlin angeboten- ein Konzept, dass einen pulsierenden Lebensraum erhält und immer wieder neu füllt.

Der Ausbau der eigenen vier Wände wird von den Projektbeteiligten als außerordentlich positiv bewertet.

3-für die Stadt

Für die Stadt heißt das Erhalt von vorhandener Stadtstruktur und Belegung ihrer Problemviertel - wobei in diesem Beispiel aus dem „Problemviertel“ inzwischen das angesagte Stadtquartier Berlin-Mitte geworden ist; auch dank solcher Projekte wie der Ackerstrasse 18. Für die Verwaltung einer Stadt ist die Unterstützung solcher Initiativen sinnvoll, da sie Kräfte für den Ausbau der Stadt außerhalb des regulären Mietmarktes freisetzen und die Lebendigkeit der Stadtquartiere erhalten - hier wurde erst Gentrifizierung ausgelöst, um später Gentrifizierung zu bremsen.

Probleme und Fragen

Finanzierung: Erwartungsgemäß ist die Finanzierung eines solchen Projekts für alle Beteiligten ein zähes und jeweils individuelles Problem, bei dessen Lösung hier erst die Hilfe durch Freunde und Bekannte die größte Rolle gespielt hat. Die Kreditvergabe an Selbstständige und insbesondere an Kunstschaffende durch Banken gestaltet sich schwierig, selbst wenn es um die Finanzierung von eigenem (Immobilien-)Besitz geht. Fördermittel bedingen wiederum Eigenmittel, die bei diesem Projekt durch die „körperliche“ Arbeit der Nutzer selbst erbracht werden konnten - ehrenamtlich und unentgeltlich. Haben Nutzer ohne „Eigentum“ überhaupt die Möglichkeit zur Kreditierung ihrer „Baumassnahmen“?

Vertragsgestaltung: Auch hier wurden anfangs verschiedene Arten der Vertragsgestaltung versucht, scheiterten aber letztendlich an den Unsicherheiten für alle Beteiligten - selbst langjährige sogenannte „Nutzungsverträge“ sind beim Verkauf des Objekts unwirksam. Bieten andere Vertragsarten außerhalb von Kauf und Eigentümerwechsel Rechtssicherheit für alle Beteiligten? Inzwischen wurde hier wie beschrieben gekauft und inzwischen wird nach Standardmethode „vermietet“.

Nutzermischung: Die Nutzermischungen in solchen Selbsthilfeprojekten haben gezeigt, dass die Auswahl im Vorfeld sehr wichtig ist. Profession, Tagesablauf und Lautstärke jedes Nutzers spielen eine größere Rolle, als man spontan glauben möchte. Auch wenn die Querbeziehungen aller Nutzer vielfältig sind, braucht ein solches Projekt, dass über viele Jahre erfolgreich betrieben wird, ein hohes Maß an Kommunikationsgrundlage.

Fazit

Das Projekt „Initiative Ackerstrasse 18“ in Berlin ist inzwischen ein etabliertes Projekt, das zur Nachahmung empfohlen wird. Die hier ausgewerteten Ergebnisse stehen für 18 Jahre „Testlauf“, nach denen sich (fast) alle Initiatoren - Akteure, Nutzer, (Alt)Eigentümerin – vorwiegend positiv äußern.

Letztendlich bot die Gründung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) die Chance zum kreditierten Kauf der Immobilie, die einem Verein weitgehend versperrt geblieben wäre.

Den Ausschlag für den Erfolg brachten der Enthusiasmus und das Engagement der Nutzer, die nicht nur ein Konzept aufstellten, sondern es auch eigenhändig umsetzten - und damit „ihre“ Alteigentümerin überzeugten.

Die Ackerstrasse 18 befindet sich zentral gelegen in Berlin-Mitte. Hier wird ein zentraler Ort in einer Grosstadt ohne Zuzugsprobleme besetzt als Garant für (Kultur-)Leben und ein pulsierendes Stadtquartier.

3.1.5. Rechenbeispiel Tapetenwerk Schrittweise Sanierung erhaltenswerter Bausubstanz

Projekt Tapetenwerk in Leipzig

Die Sanierung des ehemaligen Tapetenwerks in Leipzig wird hier nicht explizit als Beispielprojekt aufgeführt, da es sich um ein Industrieareal mit alten Produktionshallen und Kontorhäusern aus der Gründerzeit handelt, wie sie insbesondere im Westen von Leipzig typisch sind, zum anderen wurde das Tapetenwerk direkt mit dem Ziel der schrittweisen Sanierung durch die privaten Eigentümerinnen erworben, um auf dem Gelände gewerbliche Nutzungen zu etablieren – angesiedelt haben sich Kunstgalerien, Künstler, Architekten, Gastronomie, aber auch kunstnahes Handwerk wie eine Buchbinderei und eine Tischlerei.



Das Tapetenwerk soll im Rahmen dieser Arbeit aber als aktuelles Rechenbeispiel für eine preiswerte Grundsanierung stehen, so wie sie für temporäre Nutzungen sinnvoll sein kann, da die Ausbaustandards vergleichbar und die Zielgruppen die selben sind:

Lage und Stadtquartier

Lindenau liegt im Leipziger Westen, der sich in den angrenzenden Stadtteilen zum Teil bereits gut entwickelt hat. Das Tapetenwerk als kleines Stadtquartier in sich ist jetzt noch ein „Leuchtturm“, aber bereits umgeben von anderen Einzelprojekten, die den Stadtteil beleben.

Es ist verkehrstechnisch sehr gut angebunden, da es direkt an einer großen Ausfallstrasse zum Leipziger Autobahnring liegt, und eine Straßenbahnhaltestelle, öffentliche Parkplätzen und Radwege in die Innenstadt vorhanden sind. Diese städtebaulichen Faktoren sind bei der Nutzersuche relevant.

Vertragsform

Vermietet werden Gewerbeeinheiten bzw. Gewerbeeinheiten mit geringfügigem Wohnanteil (s.a. Anhang – Vertragsvorschlag). Aktuell wird eine Halle temporär (per befristetem Gewerbemietvertrag) als Ausstellungsraum an „Externe“ vermietet; andere solcher Räume werden dazukommen.

Ausbau und Finanzierung

Innerhalb eines Jahres wurden ca. 40% der Nutzflächen ausgebaut - das sind ca. 2000 m².

Investiert wurden dafür von den Eigentümerinnen 300.000 € - das sind Ausbaukosten von 150 € je m².

Für den Ausbau wurde ein Kredit bei der regionalen Sparkasse aufgenommen – andere Banken waren nicht davon zu überzeugen, dass die geringen Ausbaukosten zu einem vermietbaren Objekt führen würden.

Da allerdings eine der Eigentümerinnen selbst Architektin mit langjähriger Bau Erfahrung auch in der Sanierung ist, konnte das Baubudget bisher so präzise eingesetzt werden und mit hohem Eigenanteil verwaltet und gemanagt werden: im Ausbaujahr lag der quasi „ehrenamtliche“ Eigenanteil bei 2-3 Tagen pro Woche.

Bei dieser Form der Teilsanierung müssen fortlaufend insbesondere fachliche Prioritäten gesetzt werden, um das knappe Finanzbudget nicht zu sprengen und die Gratwanderung zwischen Vermietbarkeit und Sanierungsanspruch zu schaffen.

Das Tapetenwerk hat bisher keine Fördermittel erhalten.

Im Tapetenwerk wurden innerhalb eines Jahres ca. 2900 m² Nutzfläche vermietet, zu durchschnittlich 3,00 € Nettokaltmiete je m². Die Mietpreise schwanken zwischen 2,00 € und 3,90 € je nach Ausbaustandard der Räume.

Diese Mieten sind zum einen dem allgemeinen Immobilienmarkt in Leipzig angepasst, zum anderen sind sie der Lage im Stadtteil Lindenu geschuldet, das derzeit noch als Problemviertel gilt.

Das Tapetenwerk befand sich bei der Übernahme durch die Eigentümerinnen in zum Teil guten Zustand; Bereiche von ca. 1000 m² stehen allerdings seit vielen Jahren leer und sind überdurchschnittlich sanierungsbedürftig. Sie werden jetzt schrittweise gesichert und nach und nach ausgebaut.

Die gut erhaltenen Werkhallen und das Kontorhaus mit den alten Chefbüros und der Werkskantine sind zuerst so saniert worden, dass sie „trocken-sicher-warm“ vermietet werden können:

dichte Dächer, ein zentraler Heizungseinbau, WC-Anlagen, die Erneuerung der elektrischen Anschlüsse und Brandschutzmassnahmen standen bisher im Vordergrund der Ausbauten.

Mit den Mietern wurden vor Vertragsabschluss Ausbauwünsche und -varianten besprochen und vereinbart mit zwei zentralen Angeboten: eigener Ausbau im Mietbereich auf Kosten der Nutzer mit Firmen oder persönlich = Grundmiete

Ausbau durch die Eigentümerinnen = höhere Miete

Einige Mieter, insbesondere die Künstler mit ihren Ateliers, nutzen ihre Räume nahezu unausgebaut.

Danach wurden individuell die Mieten gestaffelt.

Nutzer

Die Eigentümerinnen achteten von Anfang an auf eine kompatible Mieter-Mischung. Das idealistische Ziel einer Gemeinschaft, in der jeder mit seinem ganz eigenen Projekt arbeitet und sich mit anderen im Tapetenwerk zu gemeinsamen Projekten zusammenfindet, ist nach einem Jahr bereits erreicht:

Es ist ein kreativer Cluster entstanden, in dem die „Nutzer“ miteinander kommunizieren, sich untereinander austauschen, zusammenarbeiten und helfen.

„Wir hatten von Anfang an ein großes Interesse an der Teilnahme am Wächterhausprojekt aber trotzdem müssen die Verträge für beide Seiten akzeptabel sein. Ein strittiger Punkt war die Übernahme der Verkehrsicherungs- und Haftungs-pflicht durch den Verein für die künftigen Nutzer. Unser Haus hat gemeinsam mit Haushalten e.V. eine für beide Seiten tragbare Lösung gefunden. Die Zschochersche Straße 23 ist in einem relativ gutem Zustand, wir haben vor der Übergabe noch Sicherungsmaßnahmen an Dach, Fassaden, Fenstern durchgeführt, die Hausanschlüsse von Wasser und Elektro erneuert sowie die entsprechenden Anschlüsse pro Etage hergestellt. Öfen wurden ebenso installiert Die Nutzer werden ab ihrem Einzug von unserem Haus begleitet, es wird über unsere Pressestelle dokumentiert. In welcher Form diese Dokumentation dann gemeinsam mit dem Verein veröffentlicht wird, steht noch nicht fest. Wir finden es sehr gut, dass HausHalten vor allem Künstler und kleine Vereine unterstützt und zusammen führt.“
Ines Gillner, Angelika Uhlich, LWB Leipzig





Fazit

Für das Tapetenwerk wurde gezielt in 6 Monaten ein Projekt entwickelt und ein Exposé erstellt. Ein Bau- und Finanzierungsplan wurde aufgestellt, der den geplanten Weg der ersten 2 Projektjahre aufzeigt.

Mit diesen Mitteln wurden professionell Partner gesucht – für die Finanzierung (ein mühsamer Weg), als Dauermieter, als temporäre Nutzer.

Die Finanzierung wurde von den Eigentümerinnen bisher privat, durch Kreditierung und ohne Fördergelder aufgebracht. Die nächsten Ausbau- und Sanierungsarbeiten können bereits zum Teil aus den Mieteinnahmen finanziert werden.

Die vergleichsweise geringe Investition je m² Nutzfläche ist machbar und garantiert die günstigen Mieten, die für solche Projekte in alter Bausubstanz unerlässlich sind. Sie bedarf eines engagierten professionellen Managements und einer guten Präsentation, mit der man auch einen aufgeschlossenen Kreditgeber erreichen und überzeugen kann.

Hier wurden diese Leistungen durch die Eigentümerinnen selbst erbracht. Es lohnt aber für jeden vorab ein vergleichsweise geringes Budget für die professionelle Präsentation und Kalkulation des Projekts einzustellen und hartnäckig zu bleiben (wie auch in den beschriebenen anderen Projektbeispielen) – für die „Wunschpartner“ zeugt das in der Regel von der Ernsthaftigkeit, mit der seitens der Akteure das Projekt vorangetrieben wird. Für die Akteure selbst bedeutet professionelle Hilfe natürlich mehr Sicherheit und den ganz rationalen „Blick von außen“, wenn es um die Bewertung der Projektidee geht.

Für den Fall, dass das Projekt doch nicht realisiert werden kann, ist dann zumindest der finanzielle Verlust kalkuliert und sehr begrenzt.

3.2.

Auswertung Projektanalyse

Allgemeines am Anfang

Die hier gezeigten Projekte basieren alle auf dem Ansatz zur Konservierung und Erhaltung von historischer Bausubstanz und um deren Leerstand zu beseitigen und damit oft ihren Abbruch zu verhindern. Die Projekte unterscheiden sich vorrangig in ihrem Eigentums- bzw. Vertragsansatz.

Alle Projekte sind aus (Eigen-)Initiativen engagierter Leute entstanden, die seitens ihrer Stadtverwaltung spät Unterstützung erfahren haben – in der Regel erst, nachdem abzusehen war, dass das unkonventionelle Projekt funktioniert und sich etablieren wird. Am besten hat das noch bei den „Wächterhäusern“ in Leipzig funktioniert; mit den größten Problemen ringt derzeit das Projekt in Chemnitz. Das muss sich ändern: sowohl für private Initiativen als auch für Vereine oder Genossenschaften muss eine Stadtverwaltung von Anfang an ein kompetenter Ansprechpartner sein oder einen solchen frühzeitig unterstützen (s.a. „Agenturen“). Oft sind die Stadtverwaltungen neben ihren eigenen Stadtentwicklungsprogrammen sowohl personell als auch finanziell gar nicht in der Lage sich außerhalb ihrer vorgegebenen Problemviertel mit einzelnen Häusern zu beschäftigen.

3.2.1.

Eigentum und Vertragsgestaltung

Kauf, Miete, Pacht oder Leihe?

Diese Frage lässt sich bei den Modellprojekten jetzt einfach beantworten. Meist war und ist der Weg zur endgültigen Entscheidung aber langwierig :

- in der Ackerstrasse in Berlin hat sich nach Mietverträgen, Nutzungsvereinbarungen und Vereinsgründung am Ende eine GbR gebildet, die das Haus gekauft hat - von einer privaten Eigentümerin, die ihr Haus von der Wohnungsbaugesellschaft durch Rückübertragung erhalten hatte.

Dieses Projekt steht symptomatisch für die Wirren von Eigentumsansprüchen und Besitzverhältnissen nach 1990 im deutschen Osten, die den Verfall der betroffenen Bausubstanz oft zusätzlich befördert haben.

- in der Stockartstrasse in Leipzig wurde nach Hausbesetzung, Vereinsgründung und Mietverträgen eine Genossenschaft gegründet. Die Stadt Leipzig ist durch Kauf Eigentümerin aller Hausgrundstücke geworden und hat Erbaurechtsverträge mit der Genossenschaft abgeschlossen, welche diese zu „Hausbeitzern“ machen.

- die „Wächterhäuser“ in Leipzig werden vom Eigentümer per Gestattungsvertrag durch den HausHalten e.V. übernommen, der wieder durch Gestattungsvertrag „gewerbliche“ Nutzer in die Häuser aufnimmt. Viele Nutzer wünschen und leben allerdings auch eine Wohnnutzung, was zwangsläufig zum rechtlichen Konflikt führt.



Die hier praktizierte Vertragsvariante war Auslöser für die Ausbildung eines weiteren Schwerpunkts in der Forschungsarbeit: das offensichtlich akute Problem der Rechts(un-)sicherheit bei allen temporären Nutzungen von (Wohn-)Häusern wird in dieser Arbeit im Rechtsteil ausführlich ausgewertet und behandelt, um sowohl HausHalten e.V. im besonderen als auch den anderen potentiellen Zielgruppen ein optimales Hilfsinstrument für die vertraglichen und allgemein rechtlichen Regelungen in die Hand zu geben und „temporäres Wohnen“ im Rahmen der leider eng begrenzten Möglichkeiten des aktuellen deutschen Rechts zu ermöglichen.

- in Chemnitz ist das „exportierte Wächterhausprojekt“ vertraglich gewandelt worden: hier mietet der StadtHalten e.V. als Verein die Häuser vom Eigentümer und vermietet danach unter an die einzelnen Nutzer. Die Verträge sind reine Gewerbemietverträge; Wohnnutzung ist damit per Vertrag ausgeschlossen.

Fazit

Der Erwerb der Immobilie durch **Kauf** ist natürlich immer möglich. Er setzt aber nicht nur die Bereitschaft voraus sich vom Haus trennen zu wollen bzw. Hausbesitzer zu werden. Im Regelfall stehen die finanziellen Erwartungen der Eigentümer im Gegensatz zu den finanziellen Möglichkeiten der interessierten Nutzer.

Im Modellprojekt Ackerstrasse kam es erst nach dem Scheitern verschiedenster anderer Varianten zum echten Kauf des Hauses durch eine Gemeinschaft von Nutzern - Kauf und Verkauf sind jedoch nicht das vordergründige Ziel der untersuchten Projekte.

Das Abschließen von **Mietverträgen** ist die praktische Vertragsart, die in jedem Projekt zuerst versucht wurde. Die Grenzen des Mietrechts, insbesondere des Wohnmietrechts, waren jedoch meist schnell erreicht. Sowohl Eigentümer als auch Nutzer wollen sich abgesichert fühlen, denn jeder leistet einen nicht unerheblichen Beitrag zum Erhalt des Hauses, sei es durch Verzicht auf Mieteinnahmen oder durch den Ausbau des Hauses. Probleme wie Mietfrist, Verteilung der Ausbaurkosten und Haftung sind im Gewerbemietrecht noch einigermaßen regelbar, scheitern aber eindeutig am deutschen Wohnmietrecht. Durch den bedingungslosen Schutz des (Wohn-)Mieters ist der Eigentümer eines sanierungsbedürftigen Hauses kaum zu bewegen Wohnmietnutzung zuzulassen, die ihn per Gesetz zwingen kann Sanierungsmassnahmen durchzuführen, aber gleichzeitig nahezu ausschließt einem Mieter gegen dessen Willen den Wohnraum zu kündigen oder auch nur zu befristen.

Pachtverträge wurden bei den gefundenen Projekten nicht abgeschlossen. Ihre theoretische Anwendung wird im Rechtsteil dieser Arbeit erläutert - allerdings unterscheiden sie sich nur geringfügig von Mietverträgen.

Der **Erbbaurechtsvertrag**, den die Alternative Genossenschaft Connewitz e.G. mit der Stadt Leipzig abgeschlossen hat, ist kein Pachtvertrag und muss auch als Sonderfall betrachtet werden; ist aber im Vertragsverhältnis mit einer Kommune oder einem „ähnlichen“ Hausbesitzer wie z.B. den Kirchen durchaus praktikabel.

Er bietet dann viele Vorteile wie z.B. die Möglichkeit einer Ausbaukreditierung durch eine Bank.

Leihverträge wurden innerhalb der Modellprojekte ebenfalls nicht abgeschlossen, sind aber als Ergebnis des Rechtsgutachtens als ausgesprochen praktikabel zu bewerten. Die Abgrenzung zum Mietvertrag muss eindeutig sein und deshalb vor Vertragsabschluss sehr sorgfältig geprüft werden. Deshalb wird auch der Leihvertrag im Rechtsteil dieser Arbeit ausführlich bewertet und vorgestellt.

3.2.2. Eigentümer und Region

Private Eigentümer, die an dem Reparaturstau und den „Standkosten“ ihrer Immobilie fast verzweifeln, sind die klassischen Ansprechpartner, für die sich die untersuchten Projekte eignen. Ihnen wird hier auf unterschiedliche Art geholfen; mit den „Wächterhäusern“ bietet sich ihnen sogar die Chance ihr Haus zu behalten und Zeit zu gewinnen, ohne das es weiter verfällt.

Aber auch den Wohnungsgesellschaften, die aufgrund der großen Zahl von alten sanierungsbedürftigen Häusern in ihrem Besitz auf den geförderten Abbruch zurückgreifen, werden hier modellhaft Alternativen aufgezeigt, die langfristig die städtebauliche Struktur der Stadtquartiere erhalten: auch eine Brachfläche nach Abbruch kostet Geld. Ein „bewachtes“ Haus kann sich selbst tragen.

Fazit

Betroffen von einer rasanten Schrumpfung sind vor allem Regionen in Ostdeutschland. Aber auch im Westen Deutschlands gibt es inzwischen Regionen, die schneller altern als erwartet, weil die junge Bevölkerung wegzieht. Für diese strukturschwachen Gebiete müssen ebenfalls solche unkonventionellen Konzepte angewandt werden, um den wachsenden Leerstand zu verhindern und die Ortschaften in „gesunder Größe“ zu erhalten.

3.2.3. Akteure als Vermittler und Agenturen

Bei allen gefundenen Modellprojekten ging die Initiative von engagierten und interessierten Gruppen aus, die sich eigens zum Zweck der Konservierung und Erhaltung von Gebäuden fanden: in der Ackerstrasse in Berlin und in Leipzig-Connewitz anfangs, um den eigenen Raum-Bedarf zu decken, und später auch für eine wachsende Gemeinschaft von „Mit“-Nutzern.

Fazit

In keinem der Fälle ging die Initiative von einer staatlichen Institution, den Kommunen oder einer Wohnungsbaugesellschaft aus. Dabei sind gerade sie in der Lage ein Basismaß an Verwaltung und die entscheidenden Informationen zur Verfügung zu stellen - wie das Beispiel „Wächterhäuser in Leipzig“ nach vier Jahren Entwicklung auch praktisch zeigt.

„Innerhalb der klassischen Stadtebauförderung werden vorrangig investive Maßnahmen gefördert. Wünschenswert ist die Aufnahme von nichtinvestiven Maßnahmen in die VwV, wie zum Beispiel die Unterstützung von Projekten mit Bürgerbeteiligung, wie die Wächterhäuser. Eine Anschubfinanzierung solcher Projekte, solcher Gruppen ist gegenwärtig in den klassischen Förderprogrammen nicht möglich, sondern die Mittel sind immer an Gebäude/ Flächen gebunden. Innerhalb der Programme dürfen lediglich sieben bis zehn Prozent der Gesamtsumme für nichtinvestive Maßnahmen eingesetzt werden. Aber das reicht nicht aus. Ideal wäre daher ein Budget innerhalb des ASW für das Quartiersmanagement und das außerhalb jeglicher Förderprogramme.“
Heike Will, Jana Naerlich, ASW Leipzig

„Welche Verträge haben Sie mit Haus-Halten e.V.?
Sie haben mit uns einen Gestattungsvertrag und diese mit den Mietern Gewerbeverträge. Wohnmiete geht ja nicht, da diese keine temporäre Miete zulässt. Wir gehen davon aus, daß Haus-Halten darauf achtet und entsprechend nur Gewerbe zulässt. Kontrollieren möchten wir nicht, da das Vertrauensverhältnis sehr gut ist, es bisher keine Probleme gab und alle Zusagen von beiden Seiten eingehalten wurden.“
Alfred Meyer-Piening, Eigentümer Wächterhaus Leipzig

3.2.4. Akteure als Nutzer

In den untersuchten Projekten schalten sich anfangs engagierte „Vermittler“ zwischen den Eigentümer und den eigentlichen Nutzer. Sie bieten nicht nur die Entwicklung und Betreuung eines Ausbauprojekts zur temporären Sicherung des Hauses an, sondern werden auch Vertragspartner und damit „Nutzer“ des ganzen Hauses. Das schafft insbesondere für den privaten Eigentümer eine Vertrauensbasis, die aber auch rechtlich einwandfrei für beide Seiten abgesichert sein muss.

Im Fall der Wächterhäuser Leipzig zielt der Verein auf einen späteren „Rückzug“ aus dem Vertrag ab, wenn sich Eigentümer und die eigentlichen Nutzer nach der betreuten Probezeit auf einen direkten Vertrag einigen. Hier wird auf Nutzerüberschuss und Eigentümermangel reagiert.

Im Fall der Wächterhäuser Chemnitz wird die Zeit, für die der Verein das Haus vom Eigentümer mietet, von Anfang an vertraglich fixiert. Im Gegenzug nimmt der Eigentümer aber auch sofort eine Grundsanierung vor, so dass die Ausbaulast für den eigentlichen Nutzer überschaubar bleibt. Hier wird auf Nutzermangel und Eigentümerüberschuss reagiert.

Im Fall einer Genossenschaft wie in Leipzig-Connewitz wird der genossenschaftliche Besitz vermietet - hier ist alles per Satzung und nach Gesetz geregelt. Der Verwaltungsaufwand wird durch den Besitz mehrerer Häuser gering gehalten. Nutzermangel herrscht hier nicht - jedes scheidende „Genossenschaftsmitglied“ bringt seinen eigenen Nachfolger mit.



Im Fall der Ackerstraße in Berlin sind alle Akteure nicht nur Besitzer, sondern auch Eigennutzer geblieben. Für ein Einzelhauskonzept ist das ein sehr gelungenes Beispiel, dass allerdings eine über Jahre intakte demokratische Gemeinschaft Gleichgesinnter voraussetzt, die das Projekt mit viel Eigeninitiative und Zielstrebigkeit voranbringen.

Fazit

Es spielt in der Anfangsphase aller Projekte eine entscheidende Rolle, dass die Akteure auch Nutzer sind. Oft sind die eigentlichen Nutzer oder Eigentümer der Häuser noch nicht persönlich bekannt oder gefunden. Also vermitteln beispielsweise Agenturen allen Beteiligten und Interessierten durch ihr Engagement und ihre (zwangsläufig notwendige) fachliche Kompetenz das nötige Vertrauen für einen unkonventionellen Weg der Hauserhaltung - sei es als Verein, Genossenschaft oder Gemeinschaft bürgerlichen Rechts.

3.2.5.

Kommunen als Akteure

Eine Kommune als treibenden Akteur gab es in keinem der gefundenen Projekte. Im Gegenteil wurden die Projekte anfangs häufig weder beachtet noch befördert - im Fall Acker-strasse und in Leipzig-Connewitz eher behindert.

Unkonventionelle Projekte lassen sich meist nicht „von oben“ etablieren - doch die Unterstützung von dort ist dringend erforderlich. Oft brauchen solche Projekte auch kreative und schnelle Hilfe, die ggffs. nicht in die langfristigen kommunalen Entwicklungspläne paßt. Dafür benötigt jede kommunale Verwaltung einen „Spielraum“, der ihre Reaktionsphasen erheblich verkürzt und kurzfristig Gelder freilegt (s.a. Fördermittel).

Fazit

Hier fehlt teilweise das Bewußtsein dafür, dass temporäre Nutzungskonzepte gezielt als Instrument der Stadtsanierung eingesetzt werden können und die laufenden kommunalen Stadtentwicklungsprojekte nicht nur ergänzen, sondern befördern und vorantreiben und diese Projekte keinesfalls als „Konkurrenzunternehmen“ oder „Störer“ zu betrachten sind.

3.2.6.

Nutzer

In allen Modellprojekten gehören die meisten Nutzer der „kreativen Klasse“ im definierten Sinn an: Künstler, Designer, Architekten, Ingenieure, etc: meist junge Leute, die ihre Ausbildung gerade abgeschlossen haben und Raum für einen Anfang suchen oder um mit einer Idee zu starten. Denn aufgrund der (bisher) auf Gewerbe beschränkten Vermietung ist der Prozentsatz an Selbständigen und „Gründern“ sehr hoch.

In Problemvierteln mit i.d.R. hoher Arbeitslosigkeit setzt man damit einen „Leuchtturm“ an Kreativität und Initiative, der ausstrahlt auf ein ganzes Quartier und zu einer Durchmischung, aber auch einer bewussten Gentrifizierungsprozesse auslösen kann.

Allein in Chemnitz ist aktuell noch ein gravierender Nutzermangel zu beobachten, der vorrangig im attraktiven Umland zu suchen ist: hier entwickelt sich eine ganze Region zu einem Technik-Cluster und weicht damit zwangsläufig den historischen Stadtrand auf. Ohne kommunale Hilfe wird es außerordentlich schwierig sein ein Netzwerk von temporär aktiviertem Leerstand zu bilden. Ein Anfang ist mit einem ersten Modellhaus geschafft.

„Wen sprechen Sie an?“

Vor allem Verwaltungen, politische Stellen der Stadt, des Landes, des Bundes. Wir wollen die Baugremien in ihrer Verantwortung packen, langfristige Strategien zu entwickeln. Dies geschah anfänglich vor allem über die Presse. Inzwischen führen wir regelmäßige Gespräche durch und nehmen an Sitzungen teil. Die Stadt Leipzig ist sehr empfindlich bei negativer Presse. Darauf reagiert sie und tritt mit uns in Kontakt. Diese Kontakte nutzen wir eine Bereitschaft aufzubauen, vorher in Gespräch mit uns zu treten. Daher nehmen wir jetzt regelmäßig an Diskussionen und Beratungsrunden teil.

Auch mit der LWB sind wir in Kontakt.“
Alexander Khorrami, Stadtforum Leipzig



Fazit

Bei der Konservierung und Erhaltung leerstehender Bausubstanz wirkt sich der aktuell vielbeschworene Wirtschaftsfaktor der „kreativen Klasse“ durch ihr hohes Maß an Initiative und Offenheit äußerst positiv aus. Im Projekt in Connewitz sind es die sogenannten „Alternativen“, die sich klassischen Wohn- und Lebensformen nicht vordergründig unterordnen wollen.

Andere Gruppen sind in den Beispielprojekten derzeit kaum aktiv.

3.2.7.

Finanzierung und Kreditierung

Erwartungsgemäß haben alle Projekte Finanzierungsprobleme. Fördermittel aus den verschiedensten Programmen sind hier unerlässlich, sollen aber nach einer Anschubfinanzierung nur das Etablieren des Projekts befördern. Die Verwaltung und längerfristige Begleitung der Projekte bleibt das größte Problem und wird aktuell noch von einem überdurchschnittlich hohen Maß an ehrenamtlicher Tätigkeit getragen.

In der Genossenschaft Connewitz e.G. finanzieren die einzelnen Häuser ihren Ausbau selbst und die „großen“ Investitionen werden aus den Genossenschaftsbeiträgen bezahlt. Die hauptsächliche „Förderung“ bestand hier im Erbaurechtsvertrag mit der Stadt Leipzig. Angedacht ist derzeit die Aufnahme eines Kredits für Ausbaumaßnahmen. Das Projekt ist jetzt auch genügend etabliert, um kreditwürdig zu sein.

Die „Wächterhäuser“ tragen sich nach einer (i.d.R. geförderten) Grundversicherung über die Vereinsbeiträge und den Mieterausbau. Wenn der „Wächter“ zielgemäß zum Mieter oder auch Eigentümer wird, trägt sich das Haus wie jedes andere - über Mieteinnahmen.

Ihre Ausbaumaßnahmen finanzieren die Nutzer in kleinen Schritten über die ersparte Miete, aktuell nicht über Kredite. Auch für einen Verein ist es nahezu aussichtslos einen Kredit zu erhalten (s. aber auch Kapitel 2.9. Finanzierung durch Kredite).

Fazit

Um Subventionen aus staatlichen Fördermitteln gezielt einzusetzen und auf ein sinnvolles Maß einschränken zu können, ist eine Umorientierung auch im Kreditwesen unerlässlich. Die Barrieren, die Selbständigen und Vereinen bei Kreditanträgen aufgebaut werden, sind weder zeitgemäß noch begründet: ein Angestellter ist längst nicht mehr der „sichere“ Kreditnehmer, der er vor einigen Jahren scheinbar noch war.

Im Weiteren werden auch Wege der Kreditierung („Mikrokredit“) für Nutzer ohne Eigentum und (Anschub-) Finanzierungen durch verschiedene Fördermittel aufgezeigt

Besonders zu definieren und schriftlich zu fixieren ist außerdem bei temporären Nutzungen immer die Schnittstelle der Eigenleistung eines Nutzers und einem damit verbundenen Anspruch auf Ausgleich durch den Eigentümer, damit es nicht zu bösen Überraschungen kommt.

„Die Projektorganisation und auch die Durchführung der Maßnahmen und Eigenleistungen brauchen Zeit. Eigenleistungen nach der Arbeit durchzuführen, bewirkt oft Konflikte mit Nachbarn und Umgebung. Nach meiner Erfahrung sind daher nicht arbeitende Personen (Arbeitslose, Studenten, Hausfrauen und -männer) für ein Projekt eher förderlich, da der Eigenleistungsanteil kontinuierlich durch diesen Personenkreis besser abgedeckt werden kann, als wenn die Arbeiten in den Abendstunden oder an Wochenenden vorgenommen werden müssen. Zu beachten ist dabei allerdings, daß entweder dieser Anteil durch fachlich vorgebildete Menschen geleistet wird oder entsprechende Anleitung vor Ort gegeben ist.

Es gibt auch Projektgruppen, die für ihre Arbeiten Personen anstellen, z.B. als Hausmeister oder Bauleiter. Dadurch werden neue Arbeitsplätze geschaffen, die Bewohner übernehmen Verantwortung und Sie können einer sinnvollen Beschäftigung nachgehen soweit sie vorher keine hatten. Es gibt vielfältige Beispiele, wie Arbeitslose durch diese von uns finanzierten Projekte wieder in den Arbeitsmarkt integriert werden konnten. Abgesehen davon werden natürlich auch Fremdfirmen für die anstehenden Baumaßnahmen beauftragt, die somit auch Arbeitsplätze schaffen oder sichern.“

Wilfried Brzynczek, GLS-Bank Berlin

3.3.

Aktuelle Fördermittel – Anwendung und Wirkung

Einführung

Aktuell existieren verschiedene Programme zur Städtebauförderung (vgl. Anhang Förderungen) von Bund und Ländern. Hauptziel ist es, „die Städte und Gemeinden nachhaltig als Wirtschafts- und Wohnstandorte zu stärken und entgegenstehende Mängel oder Mißstände dauerhaft zu beheben.“ (www.bbr.bund.de)

In den von Bevölkerungsverlusten und Leerstand besonders betroffenen Städten Ostdeutschlands ist das Programm „Stadtumbau Ost“ momentan eines der wichtigsten Förderinstrumente.

Neben den Bundes- und Länderprogrammen, zu deren Städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen der Stadtumbau Ost (seit 2002), Soziale Stadt (seit 1999) und Städtebaulicher Denkmalschutz (seit 1991) gehören, gibt es, insbesondere den Denkmalschutz betreffend, noch eigene Förderprogramme der jeweiligen Bundesländer mit spezifischen Schwerpunkten.

Die Städtebauförderung wird von Bund, Ländern und Gemeinden gemeinsam finanziert, der Bundesanteil ist dabei grundsätzlich ein Drittel. Ausnahmen sind die Programme Städtebaulicher Denkmalschutz (Bundesanteil 40%) und der Stadtumbau Ost, Teilbereich Rückbau (Bundesanteil 50%). Die Länder bringen gleich hohe Mittel ein wie der Bund. Der Restanteil wird durch die Gemeinden als kommunaler Eigenanteil geleistet.

Dies zeigt sich zunehmend als Problem. Aufwertungsmittel werden nicht abgerufen, da die Kommunen aufgrund der angespannten Haushaltslagen oft nicht in der Lage sind, den geforderten Eigenanteil von einem Drittel der Fördersumme aufzubringen.

Die Programme, die mit Bundes- und Landesmitteln finanziert werden, haben als rechtliche Grundlage Verwaltungsvereinbarungen zur Städtebauförderung zwischen Bund und Ländern, die jährlich ausgehandelt und abgeschlossen werden. Die Länder entscheiden über die finanzielle Verteilung der Mittel zwischen Land und Kommune. Diese Verwaltungsvereinbarung regelt gemäß Artikel 104 a Absatz 4 des Grundgesetzes die Rahmenbedingungen zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen. Ziel der Vereinbarung ist die Sicherung eines sachgerechten Einsatzes der Zuwendungen.

Zu den Schwerpunkten gehören aktuell die Förderung der nachhaltigen Stärkung von Innenstädten und Ortszentren, des Städtebaulichen Denkmalschutzes sowie der Wiedernutzung von Brachflächen im Rahmen städtebaulicher Erneuerung und Entwicklung.

Im Folgenden werden die einzelnen Programme der Städtebauförderung zusammengefaßt dargestellt mit besonderer Aufmerksamkeit auf den Aussagen zu historischer Bausubstanz und Erhalt der Innenstädte.

„Der ASW hat eine zurückgehende Eigenmittelausstattung. Der Eigenanteil liegt heute bei ca. 2 Millionen. Es waren mal 6 Millionen. Erst mit diesen Eigenmitteln kann man Förderungen des Land- und Bundes abrufen. Wir versuchen immer unsere Eigenmittel mit anderen Fachämtern zusammenzutun, u.a. für Kindertagesstätten oder Schulen, um dann gemeinsam insgesamt mehr Städtebaufördermittel zu akquirieren. In der neuen Verwaltungsvorschrift soll der Eigenmittelanteil der Stadt verringert werden, so dass hier private oder andere Investoren unter bestimmten Voraussetzungen sich einbringen können und den Eigenanteil der Stadt ersetzen könnten. Aber 10% von Seiten der Stadt sind wohl immer dabei.“
Heike Will, Jana Naerlich, ASW Leipzig

3.1.1. Stadtumbau Ost

„Das Förderprogramm Stadtumbau Ost, Programmteil Aufwertung ist unproblematischer. Da habe ich eine eigene Fördermittelausstattung. Da habe ich das Geld da und kann unmittelbar schauen, wie ich es verteile. Kann die Maßnahmen etwas flexibler handhaben (ob Sicherung oder Modernisierung /Instandsetzung). Für das Sicherungsprogramm muss ich immer mit den Objektlisten arbeiten.“
Heike Will, Jana Naerlich, ASW Leipzig

„Das Bülowviertel ist städtebaulich hochwertig und potenzialreich, aber zurzeit ein von Lagenachteilen, erheblichem Leerstand und großem Sanierungsbedarf geprägtes sowie imagebelastetes Quartier. Unser Ziel ist daher die Sicherung und Bewahrung des hochwertigen Gebäudebestandes aus der Zeit von 1900 bis 1930, welcher als Jugendstil, Landhausstil oder Neuem Bauen gekennzeichnet werden kann. Aber vor allem die Wohnwertverbesserung durch Schaffung und Gestaltung gemeinschaftlicher Freiräume und der Beseitigung von Leerstand.“
Peter Heberger, Haus & Grund Leipzig e.V.

Auf Bundes- und Landesebene reagierte man auf die zunehmenden Probleme der Kommunen und Wohnungsunternehmen durch den strukturellen Wohnungsleerstand mit verschiedenen Programmen und Initiativen. Das wichtigste stadtentwicklungs- und wohnungsmarktrelevante Förderprogramm ist dabei das Programm „Stadtumbau Ost“. Das ursprünglich bis zum Jahr 2009 aufgelegte Programm besitzt eine von Bund, Ländern und Kommunen bereitgestellte Finanzausstattung von 2,5 Mrd. EUR (BMVBS und BBR (Hrsg.) 2006, S.9). Die Förderung soll laut der Empfehlungen der Lenkungsgruppe zur Evaluierung des Programms Stadtumbau Ost (2008) auch über das Jahr 2009 hinaus fortgeführt werden. Es wird empfohlen, von 2010 bis 2016 ein Gesamtvolumen von insgesamt 1,86 Mrd. € zur Verfügung zu stellen, mit einem Bundesanteil in Höhe von 742 Mio. €.

Das Programm geht auf Empfehlungen des im Jahr 2000 erschienenen Berichtes der Regierungskommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Ländern“ zurück. In dem Bericht heißt es, dass 13% des Bestandes (das sind 1 Millionen Wohnungen) leer stehen. In dem Bericht wurde aufgrund der erheblichen Leerstandprobleme in Ostdeutschland ein umfangreiches Abrißprogramm vorgeschlagen.

Ziel ist es, „die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft anzupassen“. Dies heißt insbesondere aus wohnungswirtschaftlicher Sicht, das Überangebot an Wohnraum durch den Rückbau von 350.000 Wohnungen zu reduzieren, hauptsächlich in eher peripher gelegenen „Plattenbaugebieten“ bzw. Großwohnsiedlungen. Gleichzeitig wird die Stärkung innerstädtischer Bereiche, die Umnutzung baulicher Anlagen, Brachflächenentwicklung und der Erhalt innerstädtischer Altbauquartiere als Ziel betont. Mit dem Programm wird dabei eine Doppelstrategie von Aufwertung und Rückbau verfolgt. Der Rückbau wird nicht nur als Maßnahme zur Stabilisierung der Wohnungswirtschaft gesehen, sondern soll als Chance begriffen werden, mit dem Rückbau einen gesamtstädtischen Aufwertungsprozeß zu gestalten und die Attraktivität der ostdeutschen (Kern)städte zu steigern (städtebauliche Zielorientierung). (BMVBS und BBR (Hrsg.) 2006, S. 68).

Die Mittel im Programm Stadtumbau Ost können eingesetzt werden für:

- die Vorbereitung der Gesamtmaßnahme wie Erarbeitung (Fortschreibung) von städtebaulichen Entwicklungskonzepten sowie die Bürgerbeteiligung
- die städtebauliche Neuordnung sowie die Wieder- und Zwischenutzung von Industrie-, Verkehrs- oder Militärbrachen
- die Verbesserung des öffentlichen Raums, des Wohnumfeldes und der privaten Freiflächen;
- die Anpassung der städtischen Infrastruktur einschließlich der Grundversorgung;
- die Aufwertung und den Umbau des vorhandenen Gebäudebestandes. Dazu gehört auch die Erhaltung von Gebäuden mit baukultureller Bedeutung, wie z.B. die Instandsetzung und Modernisierung von das Stadtbild prägenden Gebäuden;

- die Wieder- und Zwischennutzung freigelegter Flächen;
- sonstige Bau- und Ordnungsmaßnahmen, die für den Stadtumbau erforderlich sind;
- der Rückbau leer stehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude oder Gebäudeteile oder der dazugehörigen Infrastruktur (Verwaltungsvereinbarung 2008 über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder, 2008)

Die Ausweisung als Abrißgebiet im integrierten Stadtentwicklungsplan einer Stadt ist die Grundlage für den Mitteleinsatz des Programms Rückbau. Wertvolle Bausubstanz, sei es in städtebaulicher oder denkmalpflegerischer Hinsicht war bis 2005 nicht ausgenommen. So sind beispielsweise in sämtlichen Leipziger Altbauquartieren Gebiete im Stadtentwicklungsplan (STEP) als potentielle Abrißgebiete ausgewiesen.

Dies führte dazu, dass auch vermehrt in den Innenstädten Wohnungsabriss zugenommen haben, was teils kontroverse Diskussionen in der Öffentlichkeit ausgelöst hat.

Der Erhalt innerstädtischer Altbauquartiere wurde bis dahin zwar immer betont, aber noch nicht explizit gefördert. Es lag so in der Hand der Länder und Kommunen, den Einsatz von Fördermitteln zu lenken. Nach fünf Jahren des Programms zeigte sich noch keine automatische Konsolidierung der innerstädtischen Altbauquartiere wie zu Beginn des Programms noch angenommen. (BMVBS 2007; Liebmann in Raumplanung 132/133) In der Verwaltungsrichtlinie 2005 wurde festgelegt, dass der Rückbau von Gebäuden vor 1914 nur noch mit Zustimmung des Landes förderfähig ist.

Die Wirkung des Programms ist trotz allem jedoch in Bezug auf die Aufwertung innerstädtischer Altbaubestände bisher relativ schwach geblieben. (3. Statusbericht Bundestransferstelle Stadtumbau Ost, Zentrale Ergebnisse und Empfehlungen des Gutachtens, 2008)

Im aktuellen 3. Statusbericht Stadtumbau Ost (2008) werden die inhaltlichen Schwerpunkte nun auf die Entwicklung der Innenstädte und ihre Altbauquartiere gelenkt. Bund und Länder haben sich inzwischen darauf verständigt, die Rückbauförderung für stadtbildprägende Altbauten und Baudenkmale im Rahmen des Stadtumbaus auszuschließen. Es bleibt die Notwendigkeit bestehen, sich auch im Stadtumbau mit der Zukunftsperspektive von bisher noch unsanierten und weitgehend leer stehenden Altbauten auseinanderzusetzen. (Perspektiven für die Innenstadt im Stadtumbau – Dritter Statusbericht der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost, 2008, S.17)

In der weiteren Entwicklung wurde das Thema in der Verwaltungsvereinbarung 2008 nochmals verfestigt, Gebäude mit Baujahr vor 1919 und denkmalgeschützte Gebäude sind nun eindeutig aus der Rückbauförderung ausgeschlossen: „Der Rückbau von vor 1919 errichteten Gebäuden in straßenparalleler Blockrandbebauung (Vorderhäusern) oder anderen das Stadtbild prägenden Gebäuden ist grundsätzlich nicht förderfähig. Ebenso nicht förderfähig ist der Rückbau von denkmalgeschützten Gebäuden.“ (VV Städtebauförderung 2008)

Die Gründerzeitquartiere sind noch stärker als räumliche Handlungsebene des Stadtumbaus herauszubilden. Die Kommunen sind gefordert, die städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Situation in diesen Gebieten weiter aufmerksam zu beobachten, die räumliche

„Nach welchen Kriterien wurden die Häuser aufgenommen?
Die Gebäudeliste beinhaltet ja 150 Objekte in Leipzig. Hier haben wir in Abstimmung mit der Stadt den denkmalwert der Gebäude bestimmt. Wobei das natürlich immer schwierig ist.
Weitere Kriterien waren die Einordnung aus Städtebaulicher Sicht und der Zustand.
Die Lage in der Stadt war weniger entscheidend.
(...)
Die Zusammenarbeit mit Bürgerinitiativen ist für uns wichtig, da sie die Wichtung für das Stadtgebiet kennen und uns bei der Entwicklung von Zielen und Ideen für die Stadtteile unterstützen.“
Alexander Khorrami, Stadtforum Leipzig

„Inhaltlich existieren klare Kriterien für die Gebäude:
1. Denkmal
2. städtebauliche Prägnanz
3. Lage an Hauptverkehrsstraßen
4. Eckhäuser
5. in „Gebieten die es notwendig haben“, mit Ausnahmen
6. Gebäude steht auf den „Sicherungslisten“ der Stadt“
Fritjof Mothes, HausHalten e.V. Leipzig

Aussagedichte in den Integrierten Stadtentwicklungskonzepten zu verbessern und in den zentralen Handlungsfeldern differenzierte Maßnahmen umzusetzen. Dabei steht der weitest mögliche Erhalt der gründerzeitlichen Quartiere und des vorhandenen Altbaubestandes im Vordergrund. Stärker als bislang in der Praxis erkennbar, sollten gezielt die Instrumente der Aufwertung des Bund-Länder-Programms Stadtumbau Ost für eine aktive Standortentwicklung in den gründerzeitlichen Stadterweiterungen eingesetzt werden. (Stellungnahme und Empfehlungen der Lenkungsgruppe, 2008, S. 10)

Um dies zu unterstützen, ist seit Juni 2008 ein wichtiger Fördergegenstand hinzugekommen: künftig können Sicherungsmaßnahmen an stadtbildprägenden Gebäuden mit Baujahr vor 1949 oder denkmalgeschützten Gebäuden auch ohne kommunalen Eigenanteil gefördert werden.

Dies bedeutet, dass durch die Kombination aus öffentlich geförderten Sicherungsmaßnahmen, und der weiteren „Entwicklung durch Pflege“ durch Zwischennutzer vom Verfall bedrohte Gebäude einfacher erhalten werden können. Damit schließt sich eine Lücke in der Finanzierung temporärer Nutzungen, Sicherungsmaßnahmen zur Benutzbarmachung von Gebäuden können nun durch unabhängig von der finanziellen Belastbarkeit des Eigentümers durch die öffentliche Hand durchgeführt werden. Dies setzt allerdings das Einverständnis und die Kooperation der beteiligten - Eigentümer, Nutzer und Kommune - voraus, da letztere Antragstellerin für das Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost ist.

Weiterhin wird empfohlen, die bisherigen Gegenstände der Aufwertungsförderung fortzuführen und zu ergänzen. Dazu zählt insbesondere auch die Finanzierung von Zwischennutzungen bei Gebäuden. (Zentrale Ergebnisse und Empfehlungen des Gutachtens, S. 11)

Zukünftig sollte zusätzlich die Möglichkeit der Förderung der Nutzer, unabhängig davon ob sie Eigentümer sind, ermöglicht werden, da diese nur begrenzt über Eigenmittel verfügen und eine Kreditierung durch Banken zwar grundsätzlich möglich, aber praktisch meist schwierig ist.

3.3.2. Städtebaulicher Denkmalschutz

Die Umsetzung des Bund-Länder-Programms Städtebaulicher Denkmalschutz erfolgt über die Kommunen sowie die Eigentümer der im Fördergebiet befindlichen Bauten und Grundstücke. Die Länder sind verpflichtet, ein Landesprogramm aufzustellen, das räumliche und sachliche Schwerpunkte der Förderung festlegt und die konkreten städtebaulichen Maßnahmen mit den dafür benötigten Bundesfinanzhilfen darstellt.

Für den Programmbereich Städtebaulicher Denkmalschutz können Fördermittel der Städtebauförderung eingesetzt werden für:

- die Sicherung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,
- die Modernisierung und Instandsetzung oder den Aus- und Umbau der Gebäude oder Ensembles,



- die Erhaltung und Umgestaltung von Straßen- und Platzräumen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,
- die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des historischen Stadtbildes mit Zustimmung des Landes,
- die Leistungen von Sanierungsträgern und anderen bestätigten Beauftragten zur Beratung von Eigentümern/Investoren über die Einhaltung von Auflagen der Denkmalpflege oder aus örtlichen Satzungen; Aufwendungen für den Wissenstransfer

Bei Überschneidung der Fördergebiete von Städtebaulichem Denkmalschutz mit einem anderen Fördergebiet ist eine Kombination der Förderungen aus unterschiedlichen Programmen möglich.
Das Programm ist interessant für Eigentümer von Einzeldenkmalen.

3.3.3. Soziale Stadt

Das Programm „Soziale Stadt“ wurde 1999 ins Leben gerufen, um auf die zunehmende soziale und räumliche Spaltung in den Städten zu reagieren. Es fördert momentan in 447 Programmgebieten in 285 deutschen Kommunen neue Herangehensweisen in der Stadtteilentwicklung. Das Programm fördert integrierte Entwicklungs- bzw. Handlungskonzepte in denen physisch-räumliche und soziale Ansätze der Stadtteilentwicklung verknüpft werden.

Ziele des Programms sind die Stabilisierung und Verbesserung der physischen Wohn- und Lebensbedingungen sowie die wirtschaftliche Basis in den Stadtteilen, die Erhöhung der Chancen durch Vermittlung von Fähigkeiten, Fertigkeiten und Wissen und die Stärkung des Gebietsimage, der Stadtteilöffentlichkeit und der Identifikation mit den Quartieren.

Die Fördermittel können eingesetzt werden für:

- Verbesserung der Wohnverhältnisse
- Einleitung neuer wirtschaftlicher Tätigkeiten (z.B. Unternehmensgründungen)
- Schaffung und Sicherung der Beschäftigung auf lokaler Ebene
- Verbesserung der sozialen Infrastruktur, insbesondere für junge Menschen
- Verbesserung des Angebots an bedarfsgerechten Aus- und Fortbildungsmöglichkeiten,
- Integration von MigrantInnen
- Maßnahmen für eine sichere Stadt
- Umweltentlastung
- öffentlicher Personennahverkehr
- Wohnumfeldverbesserung
- Stadtteilkultur
- Freizeit

Die Umsetzung erfolgt über integrierte Entwicklungs- und Handlungskonzepte, die unterschiedliche inhaltliche Felder bündeln und zusammenbringen, u.a. Bildung und Qualifizierung, Umwelt und Verkehr, Stadtteilkultur, Wohnungsentwicklung, Wohnumfeld und öffentlicher Raum. In diesen Handlungskonzepten kann beispielsweise

„Wie finanzieren Sie Ihre Arbeit?“

Ein finanzielles Budget ist grundsätzlich notwendig. Unser Projekt wird unterstützt mit Mitteln des Programms 'Soziale Stadt', welche durch die EU, den Bund und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung finanziert wird. (...)

Meiner Meinung nach sollte aber eine hochwertige professionelle Arbeit für alle Beteiligten gewährleistet werden. Hier geht es nicht nur um die Betreuung der Nutzer oder Eigentümer, sondern auch um die eigene Verantwortlichkeit, Leistungsfähigkeit und auch Gewährleistung. Es ist viel Arbeit und auch eine große Verantwortung solche Projekte zu initiieren und zu organisieren. Daß dies die öffentliche Hand gern kostenlos in Anspruch nimmt, kann man allerorten sehen aber eigentlich ist es nicht vertretbar. Die Kommunen sollten verpflichtet werden, die Vereine oder Agenturen konkret finanziell zu unterstützen. Diese Projekte also als legitime und daher auch zu bezahlende Stadtentwicklungsarbeit anzusehen. Es muß sich also eine Kultur der Anerkennung herausbilden, die nicht nur auf lobende Veröffentlichungen basiert, sondern auch auf finanzielle Unterstützung, damit diese Personen professionell weiterarbeiten können.“
Stefanie Raab, Zwischennutzungsagentur Berlin

die Verknüpfung von Eigentümern und Nutzern vorangetrieben werden. Dies ist entscheidend für die erfolgreiche Etablierung temporärer Nutzungen.

Das Programm Soziale Stadt ist darauf angelegt, neben den eigenen Programmmitteln weitere Fördermittel beispielsweise der EU, vor allem aber aus verschiedenen Bundes-, Landes- und kommunalen Ressorts in die Gebiete der Sozialen Stadt zu lenken, um dort sowohl investive als auch nicht-investive Maßnahmen durchzuführen. (vgl. www.soziale-stadt.de)

3.3.4. ExWost

Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung trägt das Forschungsprogramm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ (ExWoSt). Mit dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung werden thematische Schwerpunkte festgelegt.

Innovative Planungen und Maßnahmen in den Bereichen Wohnungs- und Städtebau werden mit folgenden Instrumenten gefördert:

- Wissenschaftliche Begleitung von Planungs- und Bauvorhaben (Modellvorhaben)
- Fachgutachten
- Initiativen und Fachveranstaltungen
- Dokumentation guter Beispiele.

Das Programm unterstützt Akteure aus Wohnungs- und Städtebau, die sich in Abstimmung mit ihren Ländern bewerben können. (vgl. www.bbr.bund.de)

3.3.5. Denkmalschutz der Länder

Unabhängig vom Programm Städtebaulicher Denkmalschutz fördern die meisten Länder auch den Erhalt von einzelnen Bau- und Gartendenkmälern nach ihren jeweiligen Richtlinien. Während Stadterneuerung und Städtebaulicher Denkmalschutz im Aufgabenbereich der jeweiligen Bundes- und Landesministerien mit Baubezug angesiedelt sind, sind bei der Denkmalförderung die Ministerien des Aufgabenbereichs Kultur und die Landesdenkmalämter federführend. Beide Fördermöglichkeiten lassen sich trotz der unterschiedlichen Zuständigkeiten gerade bei besonderen Einzelobjekten sinnvoll ergänzen.

3.3.6. Weitere Fördermöglichkeiten

Neben den Förderprogrammen, die Maßnahmen bezuschussen, besteht noch die Möglichkeit zinsgünstige KfW-Darlehen über die unterschiedlichen Förderprogramme von Modernisierung bis Eigentumsbildung zu beantragen.

Förderungen, die nicht in Zusammenhang mit baulicher Stadtentwicklung stehen, werden hier nicht detaillierter erläutert. Aber in anderen Zusammenhängen existieren eine Vielzahl von eher individuellen, nutzerorientierten Förderprogrammen, wie z.B. Existenzgründerförderungen, Förderungen von Qualifizierungen, Kulturförderungen u.a.

3.3.7. Fazit

Die meisten Programme weisen eine Ausrichtung auf das Gebäude und damit den Eigentümer aus. Sie sind zwar der Allgemeinheit verpflichtet, aber es sind - mit Ausnahme des Programms Soziale Stadt und den ExWost - Projekten - objektbezogenen Städtebauförderungen. Die Gebäude, ihr Erhalt (oder Abbruch) werden in physisch- technischer Hinsicht unterstützt. Die Programme koppeln weniger Nutzer- bzw. Bürgeraktivitäten an bestimmte Objekte. Hier besteht die Notwendigkeit der Anpassung und Veränderung der Förderungen. Mit der Verwaltungsvereinbarung 2008 des Programms Stadtumbau Ost wird explizit die Aufwertung von Innenstädten und der Erhalt städtebaulich prägnanter Bausubstanz verstärktes Ziel der Förderung, ebenso die Zwischennutzung von Gebäuden.

„Gibt es Probleme in der Förderung von temporären Projekten?“

Bei temporären Nutzungen werden uns von Seiten der Verwaltungsvorschrift immer mehr Steine in den Weg gelegt. Man sagt, daß eine Zwischennutzung für fünf Jahre nicht förderfähig ist, da der Einsatz der Fördermittel nicht nachhaltig bzw. dauerhaft erfolgt. Jetzt ist es so, daß eine Förderung für Zwischennutzungen in der klassischen Städtebauförderung für eine Bindungsdauer von mindestens 10 Jahren förderfähig ist und im Grundbuch die öffentliche Nutzung zu sichern ist. Am Anfang waren es allerdings fünf Jahre ohne zusätzliche Absicherung, in Absprache mit der zuständigen Bewilligungsstelle.“
Heike Will, Jana Naerlich, ASW Leipzig



3.4. Finanzierung durch Kredit – geben Banken Nutzern Geld?

Allgemeines

Die anfängliche These, dass es für Nicht-Eigentümer kaum möglich ist einen Kredit aufzunehmen, um den Ausbau des Gebäudes damit zu finanzieren, hat sich nur teilweise bewahrheitet:

Richtig ist, dass die großen Bankinstitute wenig Interesse an derartigen Finanzierungen zeigen, da für sie zum einen der Arbeitsaufwand im Verhältnis zu den vergleichsweise geringen Kreditsummen sehr hoch ist, zum anderen handelt es sich quasi nie um Antragsteller die Banken landläufig als „kreditwürdig“ bezeichnen.

Also sind die Barrieren der Banken vorab schon hoch, sogar die für ein Interview:

nach der mühsamen Finanzrecherche im Rahmen dieser Forschungsarbeit sind einzig die regionalen Sparkassen allgemein unter den großen Banken als Ansprechpartner zu empfehlen (was nicht ausschließt, dass im Einzelfall die „Hausbank“ ein sinnvolles Angebot unterbreitet).

3.4.1. Grossbanken Beispiel: die Sparkasse

Auch die Sparkasse will rentabel und gewinnbringend arbeiten, bietet aber als einziger Vertreter der großen Banken ein ausgedehntes Filialsystem und die damit verbundene persönliche Beratung und sehr hilfreiche Ortskenntnis an.

Durch ihr breit gefächertes Angebot in der Bau- und Kleinkreditierung kann sie zum Partner werden, wenn das geplante Projekt überzeugt - dann ggffls. auch ohne dingliche Sicherung.

Folgende Darlehensformen sind aktuell üblich:

Bauspardarlehen (Absicherung durch Bausparvertrag mit 40-50% bereits angespartem Eigenanteil, lange Laufzeiten von ca. 36 Jahren, niedrige Tilgung, sehr günstige Zinssätze von bis teilw. 1%)

- Mieterdarlehen der Landesbausparkassen
- bis 50.000,- € für Selbstnutzer in ihrem Mietbereich
- Blankodarlehen der Landesbausparkassen
- Bis 10.000,-€ für wohnwirtschaftliche Zwecke

Zweckdarlehen (ohne Absicherung, hohe Tilgung, hohe Zinssätze, kurze Laufzeiten)

- die Höhe ist einkommensabhängig

Privatkredite als „Mikrokredite“ (Absicherung durch z.B. „Einsparung von Miete“ möglich, hohe Tilgung, hohe Zinssätze, kurze Laufzeiten)

- kleine Summen möglich

„Die klassische Baufinanzierung läuft immer über den oder die Eigentümer. Hier können entsprechende Sicherheiten eingestellt werden. Aber auch hier gibt es interessante Beispiele, wenn eine Eigentümergemeinschaft, zum Beispiel eine Genossenschaft, ein Projekt finanzieren möchte. Hier ist die Finanzierung des Kaufes möglich, der Bautätigkeiten und des Betriebes.“

Jörg Milker, Pirkko Thiemicke, Sparkasse Leipzig

„Kleinere Summen kann man auch als **Privatkredite** erhalten. Diese Möglichkeit steht jedem offen und ist für diese Zielgruppe eine Alternative. Die Sicherung der Rückzahlung kann durch die Einsparung in der Miete erfolgen. Wenn also der reguläre Mietpreis 400€ betragen würde, es aber aufgrund des geringeren Standards nur 200€ sind. Der Überschuss kann dann in die Abzahlung des Kredites fließen. Man muss eben immer nachweisen, woher man die Rückzahlung erbringen kann.“

Für 1000-5000€ gibt es die **Allzweckkredite**, die personenbezogen geprüft werden. Diese werden in den Geschäftsstellen, den Sparkassenfilialen angenommen und auch sehr schnell geprüft, eine Woche ist da lang.

Einmal schnell überschlagen hat ein Kredit von angenommen 3000€ 15% Annuität. Das sind 60€ Rate pro Monat bei einer kurzen Laufzeit. Daran sieht man den Aufwand den die Bank hat und daher auch in Zahlung stellt. Im Falle von Ausbauten erfolgt hier keine Prüfung der Mietverträge, da diese Kredite eben an Personen ausgegeben werden.“

Jörg Milker, Pirkko Thiemicke, Sparkasse Leipzig

Allzweckkredite (personengebunden, sehr schnelle Prüfung innerhalb einer Woche möglich, hohe Tilgung, hohe Zinssätze, kurze Laufzeiten)

- Filialkredite für 1000,-€ bis -5000,-€

Dispositions kredit (kontoabhängig, ständig verfügbar, Tilgung selbstbestimmt, hohe Zinsen)

- die Höhe ist einkommensabhängig
- teilweise günstigere Zinssätze als Kleinkredite !

Projekte ohne eigenen Immobilienbesitz, also „ohne dingliche Sicherung“ oder private Eigentümer werden in der Regel in den Filialen der Sparkasse betreut; Projekte mit Immobilienbesitz in den ImmobilienCentern.

Finanziert werden alle Rechtsformen, von der Privatperson über den Verein bis zur Gesellschaft bürgerlichen Rechts.

Bürgschaften zur Absicherung sind generell möglich.

Kreditiert wird das vorgestellte Projekt unter Berücksichtigung der Lage in der Stadt. Erscheint das vorgestellte Nutzungskonzept tragfähig, wird gemeinsam eine Finanzierung entwickelt.

Generell spielen eine professionelle Präsentation des Konzepts, nachweislich fachliche Beratung und die Nachhaltigkeit der Investition eine große Rolle.

3.4.2. Non-Profit-Banken

Beispiel: die GLS Gemeinschaftsbank eG

Die GLS-Bank, im Langtext „Gemeinschaftsbank für Leihen und Schenken“, wurde 1974 in Bochum als Genossenschaftsbank gegründet und bezeichnet sich selbst als „erste ethisch-ökologische Bank Deutschlands“. 2003 wurde hier auch das Bankgeschäft der Ökobank eG aufgenommen, die seit 1984 alternative Betriebe und Projekte in der Dritten Welt unterstützt hatte.

Die GLS-Bank arbeitet nicht gewinnorientiert - durch die Zeichnung von Genossenschaftsanteilen stellen die Mitglieder das Kapital der Bank unverzinslich zur Verfügung.

Hier werden gezielt nicht Eigentümer finanziert, sondern Projekte. Im Gegenteil: bis vor kurzem waren Immobilienbesitzer ausdrücklich von der Kreditierung ausgeschlossen, der Kauf von Immobilien aber nicht. Inzwischen findet innerhalb der Bank ein Umdenken statt.

Bei der Kreditvergabe selbst gibt es keine festen Kriterien - die Bank prüft mit den Kunden die Rahmenbedingungen für eine Finanzierung.

Baufinanzierung (Absicherung durch Grundschuld oder Bürgen, lange Laufzeiten von 20-30 Jahren, bei Gruppenfinanzierung 10 Jahre möglich, niedrige Tilgung, Zinsen unter den marktüblichen)

Projektfinanzierung (Absicherung durch Grundschuld oder Bürgen, gewünschtes Eigenkapital durchschnittlich 30%, 100%ige Finanzierung mgl.; individuelle Laufzeiten/Zinsen/Tilgungen)



„Im standardisierten Baufinanzierungsgeschäft subventioniert die GLS Bank bei entsprechen ökologischer Bauweise ihre marktüblichen Zinssätze Nach Prüfung wird dann der marktübliche Zinssatz in Teilbereichen ermäßigt angeboten. Altersbeschränkungen sind grds. nicht vorgegeben und werden wie jede Anfrage als Einzelfallentscheidung geprüft. Das gleiche gilt für Finanzierungsanfragen von bestimmten, bei anderen Instituten teilweise restriktiv behandelten Kreditnehmern, wie z.B. Künstler, Freiberufler, Selbstständige. In der Projektfinanzierung ist die Herangehensweise fallbezogen sehr individuell. Dafür gibt es bei der GLS in den einzelnen Regionen Spezialisten, die eine optimale Beratungsqualität sicherstellen sollen. Da es nur wenige Kreditinstitute gibt, die sich entsprechend Zeit für die Prüfung solcher Individualfinanzierungen nehmen (können), liegt hier ein entscheidender Unterschied (zu anderen Banken - d.Red.)“
Aus „Wohnprojekte / Gemeinschaftsprojekte“, Wilfried Brzynczek, GLS-Bank Berlin

„Was ist ein Bürgschaftsdarlehen?“

Diese Darlehen werden durch Bürgschaften von maximal 3000 € je bürgende Person abgesichert und kommen nicht nur bei Finanzierungen von Wohn-, sondern auch von Schulprojekten oder sozialen Finanzierungen zum Einsatz. Die Bürgen kommen i.d.R. aus dem direkten privaten Umfeld der Gruppe. Die Bürgschaften sind bewußt betraglich begrenzt, um durch die daraus eventuell entstehenden Verpflichtungen für den Bürgen, diesen nicht selbst in größere wirtschaftliche Schwierigkeiten zu bringen.“

Wilfried Brzynczek, GLS-Bank Berlin

Die Projektfinanzierung ist es auch, die das Konzept der GLS-Bank für temporäre Nutzungen so interessant macht: finanziert werden alle Rechtsformen, von der Privatperson über den Verein bis zur Gesellschaft bürgerlichen Rechts. Allein aus Gründen des hohen Arbeitsaufwands bei der Bonitätsprüfung werden z.B. GbR aus mehr als drei Personen nicht unterstützt - hier empfiehlt sich dann die Wahl einer anderen Rechtsform.

Für den Fall, dass mangels Gebäudekauf keine Sicherheit durch Grundschuld gegeben ist, wendet die GLS-Bank erfolgreich sogenannte „Bürgschaftsdarlehen“ an.

Kreditiert wird das vorgestellte Projekt. Die (Orts-)Lage kann bei der Höhe des Eigenkapitals, welches die GLS-Bank fordert, eine Rolle spielen.

Das Nutzungskonzept bzw. das Projekt muss tragfähig und nachhaltig sein. Aufgrund ihrer Erfahrung mit den bis jetzt 3.300 betreuten Projekten kann die GLS-Bank selbst professionell unterstützen und durch ihr ausgedehntes Netzwerk Projektpartner oder, wenn nötig, auch Nachfolger finden.

Auch als Non-Profit-Bank ist die GLS an einem Bankensicherheitsfond beteiligt und hat zusätzlich noch einen solidarischen Ausgleichs- und Sicherungsfond für „notleidende“ Projekte gegründet. Daraus werden professionelle Berater und Moderatoren bezahlt, die bei der Behebung von Problemen helfen.

Fazit

Es hat sich nachweislich gezeigt, dass sich nicht nur für Eigentümer sondern auch für Akteure und Nutzer der Weg zur Bank und zur finanziellen Unterstützung durch Kreditierung lohnt, ganz unabhängig von der geplanten Summe und den vorhandenen Sicherheiten für die zukünftigen Geldgeber.

So wie es verschiedene Projektkonzepte gibt, gibt es auch verschiedene Ansätze bei den Banken. Generell sollte die Bank so wie Sparkasse und GLS überhaupt bereit sein, das Projekt individuell zu prüfen.

Hinweis: Durch Kreditierung können beispielsweise die nötigen Eigenmittel für Fördermittel aufgebracht werden.



Teil 04: Projektbegleitendes Rechtsgutachten

Gliederung:

- 4. Einleitung
- 4.1. Definitionskatalog Rechtsbegriffe
- 4.2. Juristische Begutachtung
 - 4.2.1. Die verschiedenen Vertragstypen: (Ver-)Kauf, Miete, Leihe, Pacht und „Erbpacht“
 - 4.2.1.1. Der Kauf
 - a) Wiederkauf
 - b) Vorkauf
 - 4.2.1.2. Die Miete
 - a) Die Wohnraummiete
 - b) Die Geschäftsraummiete
 - c) Abgrenzung von Wohn- und Geschäftsraummiete
 - d) Mischmietverhältnisse und anwendbares Recht
 - 4.2.1.3. Die Pacht
 - a) Pacht von Sachen und Rechten
 - b) Landpacht
 - 4.2.1.4. Die Leihe
 - 4.2.1.5. Einordnung von „Sondernutzungsformen“ und Grenzfällen
 - 4.2.1.6. Das Erbbaurecht
 - a) Gesetzlicher Mindestinhalt
 - b) Vertraglicher (dinglicher) Inhalt
 - c) Rechtliche Behandlung
 - d) Erbbauzins
 - e) Heimfall
 - f) Beendigung des Erbbaurechts/Entschädigung des Erbbauberechtigten
 - 4.2.1.7. Sicherungsmittel/Finanzierungsmöglichkeiten
 - 4.2.2. Die Vertragspartner und deren Vertretung
 - 4.2.2.1. Die gesetzliche Vertretung
 - 4.2.2.2. Die organschaftliche Vertretung
 - 4.2.2.3. Die rechtsgeschäftliche Vertretung
 - 4.2.2.4. Abgrenzung zu Verwaltung und Treuhand
 - 4.2.2.5. Rechtsfolgen vollmachtlosen Handelns
 - 4.2.2.6. Besonderheiten bei kommunalen Wohnungsgesellschaften?
 - 4.2.3. Die Komponente „Zeit“
 - 4.2.3.1. Zeitmietverträge
 - a) Befristung in der Wohnraummiete
 - b) „Befristung“ durch Vermieters Kündigung zur idealen Zeit?
 - 4.2.3.2. Zeitleihverträge
 - 4.2.3.3. Zeitpachtverträge
 - a) Pacht von Sachen und Rechten
 - b) Landpacht

4.2.3.4. Befristetes Erbbaurecht

4.2.3.5. Mindestlaufzeiten?

4.2.3.6. Formvorschriften

4.2.4. Die Haftung

4.2.4.1. Kauf/Verkauf

4.2.4.2. Miete und Pacht

4.2.4.3. Leihe

4.2.4.4. Erbbaurecht

4.2.5. Behandlung von „Eigenleistungen“

4.2.5.1. Miete

a) Rückgabepflicht

b) Wegnahmerecht bei Einrichtungen

c) Anspruch auf Erstattung von Aufwendungen?

d) Alternative: Baukostenzuschuss

e) Pflicht des Mieters zur Ausführung baulicher Leistungen?

4.2.5.2. Pacht

4.2.5.3. Leihe

4.2.6. Essentialien für „Temporäre“ Nutzungen i.S.d. Projekts

4.2.6.1. Wirksame Befristung

a) Beabsichtigter baulicher Eingriff

b) In zulässiger Weise

c) „Erhebliches Erschweren“

d) Schriftliche Mitteilung bei Vertragsschluss

4.2.6.2. Fehlende Befristungsvoraussetzung

4.2.6.3. Auskunftsanspruch vor Ablauf der Befristung

4.2.6.4. Verlängerungsanspruch des Mieters

4.2.6.5. Konsequenzen

4.2.6.6. Alternativen

4.2.7. Vorschläge zur Vertragsgestaltung

4.2.7.1. Befristeter Geschäftsraummietvertrag mit Herstellungsverpflichtung

4.2.7.2. Befristeter Geschäftsraummietvertrag zum Betrieb eines Architekturbüros mit Herstellungsverpflichtung und unter- geordnetem Wohnraum

4.2.7.3. Leihvertrag über Räume

4.2.7.4. Leihvertrag über ein Haus

4. Einleitung

Die Sanierung von Altbauten bedeutet für den Eigentümer vor allem den Einsatz finanzieller Mittel, die häufig nicht zur Verfügung stehen, meist deshalb, weil der zu sanierende Altbau zugleich die einzige Quelle darstellt, aus welcher die finanziellen Mittel geschöpft werden müssen. Der schwierigen Situation vieler Eigentümer steht eine nicht unerhebliche Anzahl von Nutzern gegenüber, die Ideen und Interesse an „viel Fläche für wenig Geld“ im urbanen Umfeld haben. Auch sie verfügen in der Regel nur über geringe finanzielle Mittel, suchen aber Raum für die Erprobung ihrer Ideen und Visionen.

Das Forschungsprojekt „Konservierung, Erhalt und Leerstandsmanagement von wertvoller Bausubstanz durch Nutzerbeteiligungen mittels der vier Grundmodelle Verkauf-Miete-Pacht-Leihe“ geht der Frage nach, ob die Unterstützung von Nutzern geeignet ist, von der bisherigen Praxis abweichende Lösungen entwickeln zu können, welche die finanzielle Last der Sanierung und Unterhaltung wertvoller Gebäudesubstanz von den Schultern der Eigentümer auf die der Nutzer in moderater Masse verlagern können. Ziel ist es, die Kultur des Förderns von Eigentum um eine Kultur der „entwickelnden Pflege durch Nutzung“ zu ergänzen.

Im Rahmen dieses Forschungsprojektes soll dieses Rechtsgutachten die bestehenden zivilrechtlichen Strukturen der möglichen Nutzungsformen Kauf, Miete, Pacht, Leihe und Erbbaurecht, insbesondere deren Grenzen und Möglichkeiten für eine Verlagerung der „Erhaltung- und Sanierungspflicht“ auf den Nutzer aufzeigen.

Dabei sollen gelegentlich der gutachterlichen Darstellung auch einzelne, in dem Gutachten zugrunde liegenden Auftrag gestellte Fragen beantwortet werden.

Zum besseren Verständnis nachfolgender Ausführungen sollen die wichtigsten juristischen Begriffe kurz definiert werden:

4.1. Definitionskatalog Rechtsbegriffe

Miete

ist ein Vertrag, der den Vermieter zur Überlassung der vermieteten Sache an den Mieter und den Mieter zur Zahlung des Mietzinses verpflichtet

Leihe

ist die vereinbarte unentgeltliche Überlassung einer Sache für eine bestimmte Zeit

Pacht

ist die vereinbarte Überlassung einer Sache (oder von Rechten) und der Erträge daraus gegen Zahlung einer Pacht

Gestattungsvereinbarung

bezeichnet einen Vertrag, mit welchem das Recht zur Nutzung einer Sache (Raum, Haus) eingeräumt wird und bei dem es sich um einen Miet-, Leih- oder Pachtvertrag handeln kann

Kauf

ist eine Vereinbarung, welche den Verkäufer zur Übereignung und Übergabe der Kaufsache und den Käufer zur Bezahlung des Kaufpreises verpflichtet

Eigentum

ist das grundsätzlich unbeschränkte absolute Recht an einer Sache

Besitz

bezeichnet die tatsächliche Gewalt einer Person über eine Sache unabhängig von der rechtlichen Beziehung zu dieser Sache (umgangssprachlich wird der Begriff häufig zur Kennzeichnung des Eigentums verwendet; Eigentum und Besitz können jedoch auseinander fallen – so ist der Mieter einer Eigentumswohnung deren Besitzer, weil er aufgrund des Mietvertrages die tatsächliche Herrschaft über die Mietwohnung ausübt, indes nicht deren Eigentümer)

Juristische Person

ist eine Personenvereinigung oder eine Vermögensmasse, die aufgrund gesetzlicher Anerkennung rechtsfähig ist, d. h. selbst Träger von Rechten und Pflichten sein kann, dabei aber keine natürliche Person ist

Organ

bezeichnet die für juristische Personen handelnde „Einheit“; juristische Personen können nicht im natürlichen Sinne handeln und entscheiden, sondern tun diese durch Organe. Diese können aus Einzelpersonen bestehen (z.B. Geschäftsführer) oder Gremien bzw. Kollegialorgane (z.B. Vorstand, Aufsichtsrat, Mitgliederversammlung) sein.

Entgelt/entgeltlich

Das Entgelt bezeichnet die in einem Vertrag vereinbarte Gegenleistung. Entgeltlich ist eine Leistung, wenn für deren Erhalt eine Gegenleistung zu erbringen ist.

unentgeltlich

ist eine Leistung, für die es keiner Gegenleistung bedarf

Früchte/Fruchtziehung

Früchte sind die Erzeugnisse einer Sache oder Erträge eines Rechts. Wer diese nutzen darf, ist zur Fruchtziehung berechtigt. Die Fruchtziehung bezeichnet also die Nutzung dieser Erzeugnisse oder Erträge.

Gebrauchsüberlassung

bezeichnet die Übertragung einer Sache zu deren Gebrauch

Gefälligkeit

ist nicht eindeutig zu definieren. Ein Gefälligkeitsverhältnis liegt häufig vor, wenn eine Person zu Gunsten einer anderen eine Leistung erbringt oder zur Verfügung stellt, ohne dass hierfür ein Entgelt oder eine sonstige Gegenleistung erbracht werden soll.

schuldrechtlich

steht für die zwischen den Personen eines Vertrages oder aufgrund eines Gesetz bestehenden Wirkungen (der Kaufvertrag wirkt nur zwischen dem Käufer und dem Verkäufer)

dinglich

steht für die gegenüber jedermann bestehenden Wirkungen (das Eigentum wirkt gegenüber jedermann); dingliche Rechte sind also absolute Rechte

deklaratorisch

steht im Rechtsverkehr für *rechtsbezeugend*, eine Rechtslage *wiedergebend* (z.B. das deklaratorische Anerkenntnis);

Affektionsinteresse

steht für Liebhaberinteresse, es bezeichnet das wirtschaftlich nicht messbare Interesse des Liebhabers der Sache

Heimfall

bezeichnet die Rückübertragung eines Erbbaurechts auf den Grundstückseigentümer vor Ablauf der vereinbarten Laufzeit des Erbbauvertrages

Nießbrauch

ist das unveräußerliche und unvererbliche absolute Recht, die Nutzungen einer Sache oder eines Rechts ziehen zu dürfen

4.2.

Juristische Begutachtung

4.2.1.

Die verschiedenen Vertragstypen: (Ver-)Kauf, Miete, Leihe, Pacht und „Erbpacht“

Jeder eine Nutzung von Flächen, Häusern und/oder Räumen ermöglichende Vertrag unterliegt dem für seinen Vertragstypus geltendem Recht. Der Vertragstyp wird durch den Inhalt des Vertrages bestimmt, dieser legt fest, welche Vorschriften auf den Vertrag anzuwenden sind. Die Bezeichnung der Vertragspartner kann insofern nur ein Indiz für deren Willen sein. Kauf, Miete, Leihe, Pacht und „Erbpacht“ unterscheiden sich wie folgt:

4.2.1.1. Der Kauf

Der Kauf bzw. Verkauf einer Sache ist die einschneidendste Form der Nutzungsüberlassung. Denn der Kaufvertrag verpflichtet den Verkäufer nicht nur, dem Käufer die Sache zu übergeben, sondern auch dazu, dem Käufer das Eigentum an der Sache frei von Sach- und Rechtsmängeln zu verschaffen.¹ Der Käufer wiederum hat dem Verkäufer den (vereinbarten) Kaufpreis zu zahlen.

Der Verkauf ist für den Verkäufer folglich die endgültige Aufgabe seines Eigentums und damit regelmäßig auch der Möglichkeit zur Nutzung der verkauften Sache.

Sonderformen des Kaufes sind der Wiederkauf und der Vorkauf, wobei der Vorkauf zu unterscheiden ist vom Ankaufsrecht und der Kaufoption.

a) Wiederkauf

Bei einem Wiederkauf hat sich der Verkäufer im Kaufvertrag das Recht zum Kauf vorbehalten, so dass der Wiederkauf mit der Erklärung des Verkäufers gegenüber dem Käufer, dass er das Wiederkaufsrecht ausübe, zustande kommt.² Im Zweifel gilt der Preis, zu welchem verkauft worden ist, auch für den Wiederkauf.

b) Vorkauf

Das Vorkaufsrecht gibt dem Berechtigten die Möglichkeit, einen Gegenstand zu erwerben, wenn ein anderer diesen (an einen Dritten) verkauft.³ Der Vorkaufsberechtigte wird im Falle der Ausübung seines Rechts zum Vorkauf Vertragspartner des Verkäufers zu den zwischen diesem und dem Dritten (Käufer) vereinbarten Vertragsbedingungen.⁴

Der zum Vorkauf Berechtigte kann mit seinem Recht zum Vorkauf entweder Erwerbsinteressen oder Abwehrinteressen verfolgen. Ein dem Erwerbsinteresse dienendes Vorkaufsrecht soll gegenüber einem gegenwärtig noch nicht verkaufswilligen Eigentümer sicherstellen, dass der Vorkaufsberechtigte zu dem Zeitpunkt, in dem sich der Eigentümer zu einer Veräußerung entschließt, eine Erwerbchance erhält. Das Abwehrinteresse steht im Vordergrund, wenn es dem

- 1 § 433 Abs. 1 BGB
- 2 § 456 Abs. 1 BGB
- 3 § 463 BGB
- 4 § 464 Abs. 2 BGB

Berechtigten vor allem darum geht, den Erwerb durch einen Dritten zu verhindern oder dessen Einbruch in eine Gemeinschaft abzuwehren.⁵

Vorkaufsrechte spielen daher bei der Veräußerung und dem Erwerb von Immobilien eine beachtliche Rolle.

Vom Vorkaufsrecht zu unterscheiden sind das Ankaufsrecht und die Kaufoption:

Das Ankaufsrecht kann als bindendes Verkaufsangebot, durch einen Kauf-Vorvertrag oder mittels eines aufschiebend bedingten Kaufvertrages eingeräumt werden.⁶ Bei einem bindenden Verkaufsangebot, das innerhalb einer bestimmten Frist angenommen werden kann, entsteht das Ankaufsrecht ohne Vertrag allein durch das bindende Angebot. Grundvoraussetzung des Ankaufsrecht ist, dass der Kaufpreis, zu dem das Ankaufsrecht ausgeübt werden kann, sowie der Kaufgegenstand jedenfalls bestimmbar sind.⁷

Mit einem Optionsvertrag wird dem Berechtigten das Recht eingeräumt, durch eine Willenserklärung einen Kaufvertrag mit festgelegtem Inhalt zustande zu bringen. Der Optionsvertrag unterscheidet sich vom Kaufvertrag (oder einem Vorvertrag) dadurch, dass bei diesem der Kaufvertrag erst durch die Ausübung der Option zustande kommt.⁸

4.2.1.1. Die Miete

Der Mietvertrag (§§ 535 bis 580 a BGB) ist ein Vertrag über die Überlassung einer beweglichen oder unbeweglichen Sache gegen Zahlung eines Entgelts, der Miete.⁹ Für die Miete kennzeichnend ist die Gewährung des Gebrauchs gegen ein Entgelt. Das wird in der Regel in einer Geldleistung bestehen, muss es jedoch nicht zwingend. Denn als Gegenleistung des Mieters für die Gebrauchsüberlassung kommen nicht nur Geld-, sondern auch beliebige sonstige Leistungen oder anderweitige Gebrauchsgewährungen in Betracht.¹⁰ Gegenstand der Miete können nur Sachen sein, nicht aber Rechte.

Häufige Erscheinungsformen sind die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen. Die Mieter von Wohnraum genießen dabei den ausgeprägten Schutz des Gesetzgebers, der sich unter anderem in der nur unter engen Voraussetzungen möglichen Befristung des Mietverhältnisses, vor allem aber in der nur bei Vorliegen eines berechtigten Interesses zulässigen ordentlichen Kündigung des Vertrages durch den Vermieter, dass ausdrücklich nicht in einer beabsichtigten Mieterhöhung besteht¹¹, äußert.

a) Die Wohnraummiete

Mietverhältnisse über Räume, die zu Wohnzwecken vermietet werden, die also der Befriedigung der eigenen Wohnbedürfnisse des Mieters und/oder seiner Familie dienen, sind Wohnraummietverhältnisse.¹²

Ein Wohnraummietverhältnis liegt immer dann vor, wenn der Mieter die Räumlichkeiten nach der vertraglichen Zweckbestimmung in herkömmlicher Weise als Wohnung nutzen darf; es setzt voraus, dass wenigstens einer der vermieteten Räume zur Übernachtung von Menschen bestimmt und geeignet ist.¹³ Es spielt daher keine Rolle, ob die Räume auch tatsächlich zu Wohnzwecken oder – im Widerspruch

- 5 JurisPK-BGB/*Alpmann-Pieper*, 3. Aufl. 2006, § 463 Rz. 5, 6

- 6 BGH Urt. v. 21.04.1967, V ZR 75/64, WM 1967, 548f.

- 7 *Alpmann-Pieper*, a.a.O., § 463, Rz.18

- 8 *Alpmann-Pieper*, a.a.O.

- 9 *Blank* in: Schmitt-Futterer, Mietrecht, 9. Auflage 2007, vor § 535 Rz. 1

- 10 BGH Urt. v. 17.07.2002, XII ZR 86/01, NJW 2002, 3322f.

- 11 § 573 BGB

- 12 *Blank*, a.a.O., Rz. 83

- 13 *Staudinger/Emmerich*, 2006, Vorbem. zu § 535 Rz. 24 mit Rechtsprechungsnachweis

zur vertraglich vereinbarten Zweckbestimmung stehend – zu anderen Zwecken genutzt werden.¹⁴ Ob die zu Wohnzwecken gemieteten Räume tatsächlich zum Wohnen geeignet sind, ist ebenfalls nicht entscheidend.¹⁵ Auch Gewerberäume können daher zu Wohnzwecken vermietet werden,¹⁶ selbst wenn die Nutzung zu Wohnzwecken baurechtswidrig wäre.¹⁷ Für die Einordnung als Wohnraummiete unerheblich ist, ob die Räume nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften als Wohnraum geeignet und zugelassen sind.¹⁸ Die Zwischenschaltung eines gewerblichen Vermieters mit dem alleinigen Zweck, die Mieterschutzvorschriften zu umgehen, ändert nichts an dem Charakter des Vertrages als Wohnraummiete.¹⁹

Zum Wohnen gehört die Führung eines Haushalts, die Zubereitung von Speisen und die Einnahme der Mahlzeiten, das Waschen der Wäsche, die Körperpflege, die Pflege der Geselligkeit und das Schlafen.²⁰

Aber auch die Ausübung beruflicher Tätigkeiten, die üblicherweise in einer Wohnung ausgeübt werden, so etwa die Tätigkeit eines Schriftstellers, eines Geisteswissenschaftlers oder die den Unterricht vor- und nachbereitende Tätigkeit eines Lehrers gehört zur noch von der Wohnraummiete erfassten Nutzung.²¹

b) Die Geschäftsraummiete

Geschäftsräume sind alle Räume, die zu anderen als Wohnzwecken vermietet werden.²² Geschäftsräume sind üblicherweise Räume, die zu geschäftlichen, insbesondere gewerblichen oder freiberuflichen Zwecken gemietet werden.²³ Nicht erforderlich ist, dass die Räume auch tatsächlich geschäftlich genutzt werden. Allein maßgeblich ist (auch) hier die ausdrücklich oder konkludent getroffene Zweckbestimmung der Vertragspartner.

c) Abgrenzung von Wohn- und Geschäftsraummiete

Die Abgrenzung der Wohnraum- von der Geschäftsraummiete ist für die Ermittlung des anwendbaren Rechts existentiell. So ist die im Glauben an den vermeintlich abgeschlossenen Gewerberaummietvertrag ausgesprochene ordentliche Kündigung des Vermieters nur dann wirksam, wenn der für Geschäftsräume anwendbare § 580 a Abs. 2 BGB auch einschlägig ist; sie ist dagegen unwirksam, wenn die Schutzvorschriften über die Wohnraummiete angewandt werden müssen und ein die Kündigung stützendes berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses nicht vorliegt. Für die Abgrenzung zwischen Wohnraum- von Geschäftsraummiete nicht entscheidend ist die Bezeichnung des Mietverhältnisses als Wohn- oder Geschäftsraummietverhältnis in der Vertragsurkunde. Maßgeblich ist vielmehr der wirkliche Wille der Parteien, der wahre, das Vertragsverhältnis prägende Vertragszweck.²⁴ Dieser ist notfalls durch Auslegung zu ermitteln. Sind die Räume danach zum Wohnen angemietet worden, liegt ein Wohnraummietverhältnis vor. Daher unterliegt ein Mietverhältnis auch dann den Vorschriften des Wohnraummietrechts, wenn Geschäftsräume zu Wohnzwecken vermietet werden.²⁵ Die von (Wohnbau-) Genossenschaften mit ihren Mitgliedern geschlossenen entgeltlichen Nutzungsverträge sind zunächst selbst dann Mietverträge, wenn die Nutzung von der Mitgliedschaft in der Genossenschaft abhängig ist.²⁶ Denn die dahingehende, aus der körperschaftsrechtlichen Beziehung resultierende

- 14 OLG Celle Urte. v. 03.03.1999, 2 U 86/98, ZMR 1999, 469ff.
- 15 BGH Urte. v. 20.10.1982, VIII ZR 235/81, MDR 1983, 483
- 16 LG Berlin GE 1989, 101; Emmerich, a.a.O., Rz. 26
- 17 LG Koblenz, Urte. v. 08.03.1983, 6 S 259/82, WuM 1984, 132 f.
- 18 BVerwG Urte. v. 14.08.1992, 8 C 39/91, ZMR 1993, 129 ff.
- 19 LG München I Urte. v. 05.09.1990, 14 S 2376/90, WuM 1991, 20ff.
- 20 Blank, a.a.O., Rz. 83
- 21 Blank, a.a.O., Rz. 83, § 535 Rz. 266 ff.
- 22 Blank, vor § 535 Rz. 90
- 23 *Lindner-Figura/Stellmann* in: Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, Geschäftsraummiete, Kap.1, Rz. 4
- 24 Lindner-Figura/Stellmann, a.a.O., Rz. 49
- 25 LG Berlin GE 1989, 101; Lindner-Figura/Stellmann, a.a.O., Rz. 50
- 26 OLG Karlsruhe RE v. 21.01.1985, 3 REMiet 8/84, NJW-RR 1986, 89ff.

Abhängigkeit gibt dem Vertrag kein Gepräge, dass ihn grundlegend von einem Mietvertrag unterscheidet.²⁷ Auf sie ist insbesondere Wohnraummietrecht anzuwenden, weil sie auf die Überlassung von Wohnraum gerichtet sind.

Ist ein Vertragszweck nicht zu ermitteln, kann ausnahmsweise auf die tatsächliche Nutzung abgestellt werden, um das Mietverhältnis rechtlich zutreffend einordnen zu können.²⁸

Die vertraglich bestimmte Nutzungsart bleibt für die Qualifizierung des Mietverhältnisses und seine Abwicklung auch dann maßgeblich, wenn der Mieter die Nutzungsart nachträglich einseitig ändert. Nutzt der Mieter von ihm angemietete Geschäftsräume später als Wohnraum, bleibt das Mietverhältnis grundsätzlich weiterhin ein solches zu gewerblichen Zwecken.²⁹ Keinen Wohnraumschutz soll jedoch der Mieter genießen, der die zu Wohnzwecken angemieteten Räume vertragswidrig zu geschäftlichen Zwecken nutzt.³⁰ Wenn der Vermieter eine derartige, vom ursprünglich vereinbarten Vertragszweck abweichende zweckwidrige Nutzung kennt und längere Zeit unwidersprochen duldet, kann dies allerdings als Einverständnis und damit als stillschweigende Änderung des vertraglich festgelegten Nutzungszwecks verstanden werden.³¹ Die Kenntnis und bloße Duldung sollen nach einigen Stimmen in der Literatur indes für sich allein noch nicht genügen, eine einvernehmliche Änderung des Vertragszwecks annehmen zu können.³²

d) Mischmietverhältnisse und anwendbares Recht

Ein Mischraummietverhältnis liegt dann vor, wenn der Mieter die Räumlichkeiten vereinbarungsgemäß sowohl zu Wohn- als auch zu Gewerbezwecken nutzen darf.³³ Mischraummietverhältnisse unterliegen entweder den Vorschriften über die Wohnraummiete oder die Geschäftsraummiete. Maßgeblich ist, in welchem Bereich das Mietverhältnis seinen Schwerpunkt hat (Übergewichtstheorie).³⁴

Daher sind die Vorschriften anzuwenden, die für den Teil der vermieteten Sache gelten, auf den sich nach dem gemeinsamen Willen der Parteien der vorherrschende, wahre Vertragszweck bezieht³⁵ oder bei dem nach dem gemeinsamen Willen der Parteien die Nutzungsart überwiegt.³⁶ Ein hiervon abweichender, bloß vorgetäuschter Nutzungszweck ist unbeachtlich.³⁷

Schließen die Vertragspartner einen Wohnraummietvertrag mit der Maßgabe ab, dass dort auch eine psychologische Praxis betrieben werden soll, handelt es sich gleichwohl um einen Wohnraummietvertrag.³⁸ Werden in einem einheitlichen, als Pachtvertrag bezeichnetem Vertrag Gewerberäume mit angeschlossenen Wohnräumen zur Nutzung überlassen, kann das Vertragsverhältnis selbst dann als Pachtverhältnis betrachtet werden, wenn der auf die Wohnraumnutzung entfallende Teil des Bruttonutzungsentgelts der Höhere ist.³⁹ Zu dieser Auffassung gelangte das OLG Köln, weil der Vertrag ausdrücklich als Pachtvertrag bezeichnet worden war, ein „Pachtzins“ (auch für die Wohnung) zu zahlen war und (auch die Wohnräume) im Vertrag als Pachtgegenstand bezeichnet wurden. Der Vertrag war nach der Auffassung des OLG zudem zu dem Zweck des Betriebs einer Pension geschlossen worden, weshalb die Wohnraumnutzung nicht als wesentlicher Inhalt des Vertrags behandelt werden konnte.

- 27 OLG Karlsruhe, a.a.O., juris-Rz.22

- 28 OLG Hamburg Urt. v. 13.07.1994, 4 U 11/94, ZMR 1995, 120f.; Lindner-Figura/Stellmann, a.a.O.

- 29 BGH Urt. v. 26.03.1969, VIII ZR 76/67, WM 1969, 625 ff.; OLG Düsseldorf Urt. v. 29.01.2004, 10 U 105/03, WuM 2004, 193

- 30 Lindner-Figura/Stellmann, a.a.O., Rz. 51

- 31 OLG Hamburg Urt. v. 02.11.1994, 4 U 228/93, NJW-RR 1997, 458; OLG Düsseldorf Urt. v. 16.01.1992, 10 U 51/91, DWW 1992, 82 f.

- 32 *Reinstorf* in: Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Auflage 1999, I Rz. 98; Wolf/Eckert/Ball, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts, 9. Auflage 2004, Rz.23

- 33 Blank, a.a.O., Rz. 95

- 34 BGH Urt. v. 30.03.1977, VIII ZR 153/75, NJW 1977, 1394

- 35 BGH Urt. v. 16.04.1986, VIII ZR 60/85, MDR 1986, 842

- 36 OLG Düsseldorf Urt. v. 16.04.2002, 24 U 199/01, ZMR 2002, 589 ff.

- 37 LG Frankfurt Urt. v. 19.03.1991, 2/11 S 349/90, ZMR 1992, 542 f.; Blank, a.a.O., Rz. 98

- 38 LG München Urt. v. 07.02.2006, 1 O 5268/05

- 39 OLG Köln Urt. v. 10.10.2006, 22 U 74/06

Überwiegt die Geschäftsraumnutzung, ist auf das Rechtsverhältnis insgesamt das Recht der Geschäftsraummiere anzuwenden. Überwiegt dagegen die Wohnraumnutzung, unterliegt das Mietverhältnis dem Wohnraummietrecht. Ist die Nutzungsart gleichwertig, soll im Zweifel insgesamt Wohnraummietrecht anzuwenden sein.⁴⁰

4.2.5.2. Die Pacht

a) Pacht von Sachen und Rechten

Die Pacht (§§ 581 bis 584 b BGB) ist – ebenso wie die Miete – ein auf Dauer angelegtes Schuldverhältnis, gerichtet auf den Austausch einer zeitlich begrenzten Nutzungsmöglichkeit gegen ein Entgelt, der Pacht. Auf die Pacht finden die mietrechtlichen Vorschriften mit den aus dem Wesen der Pacht sich ergebenden Änderungen entsprechende Anwendung.⁴¹ Der wesentliche Unterschied zur Miete besteht darin, dass dem Pächter neben oder anstatt des Gebrauchs des Pachtgegenstands der Genuss der Früchte zu gewähren ist. Typenprägend ist folglich die Gewährung des Fruchtgenusses. Die Pacht zielt damit auf die umfassendere Nutzung ab.⁴² Während die Miete nur an beweglichen und unbeweglichen Sachen möglich ist, kann die Pacht auch Rechte (z.B. die Jagdpacht) erfassen. Das Gesetz spricht deshalb bei der Miete in § 535 BGB von Sachen, bei der Pacht in § 581 Abs. 1 BGB dagegen von Gegenständen, zu denen auch Rechte gehören. Die Abgrenzung von Miet- und Pachtvertrag ist folglich objektbestimmt und richtet sich nach der Parteivereinbarung über Eignung und Verwendung des Vertragsgegenstands. Wirft der Vertragsgegenstand nur Gebrauchsvorteile ab, kann nur ein Mietvertrag vorliegen. Soll der Vertragsgegenstand dagegen auch die Ziehung von Früchten im Sinne von § 99 BGB ermöglichen, handelt es sich um einen Pachtvertrag. Bei der Überlassung von Wohnraum auch zur Untervermietung kann es sich nicht um ein Pachtverhältnis, sondern nur um ein Mietverhältnis (Zwischenmietverhältnis) handeln.⁴³ Denn der mit der Untervermietung erzielte Betrag ist keine Frucht i.S.v. § 99 BGB, sondern Entgelt für die mit der Untervermietung erfolgte Gebrauchsüberlassung an den Untermieter, mithin Entgelt für die dem Untermieter gewährten Gebrauchsvorteile. Bei der Überlassung von Geschäftsräumen soll dagegen ein Pachtverhältnis in Betracht kommen können, wenn die zu nutzenden Räume eine zur Fruchtziehung geeignete Ausstattung enthalten.⁴⁴

b) Landpacht

Der Landpachtvertrag ist eine besondere Form des Pachtverhältnisses, durch den ein landwirtschaftlicher Betrieb oder ein unbebautes Grundstück überwiegend zur Landwirtschaft überlassen wird.⁴⁵ Die Vorschriften über die Landpacht tragen dem besonderen Zweck der Verpachtung von Grundstücken zur Landwirtschaft Rechnung und spielen für die hiesige Betrachtung keine Rolle, weshalb die Aufzählung nur der Vollständigkeit halber erfolgt.

4.2.1.4. Die Leihe

Die Leihe (§§ 598 bis 606 BGB) berechtigt den Leihenden zum **unentgeltlichen** Gebrauch einer Sache. Die maßgebliche Unterscheidung zum Mietvertrag besteht also in der fehlenden Entgeltlichkeit, welche den Vertrag zur Leihe macht.

- 40 Lindner-Figura/Stellmann, a.a.O., Rz. 68
- 41 § 581 Abs. 2 BGB
- 42 MünchKommBGB/Harke, 5. Auflage 2008, § 581 Rz. 1, Einl. § 535 Rz. 8
- 43 Harke, a.a.O., § 581 Rz. 11
- 44 BGH Beschl. v. 17.12.1980, VIII ZB 51/80, WM 1981, 226; Lindner-Figura/Stellmann, a.a.O., Rz. 23
- 45 § 585 Abs. 1 Satz 1 BGB

Entgeltlichkeit bedeutet nicht zwingend die Leistung von Geld. Unentgeltlichkeit liegt vielmehr dann vor, wenn die Gebrauchsüberlassung unabhängig von einer Gegenleistung erfolgt.⁴⁶ Die Unentgeltlichkeit ist nicht objektiv, sondern nach dem Willen der Vertragsparteien zu bestimmen.⁴⁷

Maßgeblich ist daher die Einigung über die Unentgeltlichkeit. Da das Entgelt indes nicht notwendig in einer Geldleistung bestehen muss, liegt auch dann Entgeltlichkeit und folglich ein Mietverhältnis vor, wenn sich der Begünstigte (Nutzer) zu Dienstleistungen oder zu Verbesserungsarbeiten an der überlassenen Sache verpflichtet, sofern die Vertragsparteien darin einen Gegenwert für die Gebrauchsüberlassung sehen.⁴⁸ Entgeltlichkeit liegt daher auch dann vor, wenn sich der Nutzer von Räumen zu einer atypischen Gegenleistung verpflichtet und der Überlassende sich bindet, um in deren Genuss zu kommen.⁴⁹

Da es den Parteien freisteht, auch eine objektiv geringe Gegenleistung subjektiv noch als gleichwertig anzusehen, liegt Entgeltlichkeit auch dann vor, wenn ein nur geringer „Freundschafts“- oder „Gefälligkeits“-Mietzins vereinbart wird. Nicht einmal dann soll von einem unentgeltlichen Geschäft ausgegangen werden können, wenn eine ausdrückliche Entgeltvereinbarung fehlt. Es reicht vielmehr die Bestimmbarkeit einer zu erbringenden Gegenleistung aus. Bei der Überlassung von Wohnräumen soll im Zweifel davon auszugehen sein, dass das gesamte Vertragsverhältnis dem Mietrecht unterliegt.⁵⁰ Insofern besonders bedeutsam sind zwei Entscheidungen:

Hat der Nutzer lediglich die Kosten, die den Gebrauch der Sache erst ermöglichen, zu tragen, soll keine Entgeltlichkeit vorliegen und ein Leihverhältnis bestehen.⁵¹ Das hat das OLG Dresden zu einem Sachverhalt festgestellt, der sich dadurch auszeichnete, dass der dortige „Mieter“ nur die eine Nutzung der „gemieteten“ Wohnung erst möglich machenden Betriebskosten **ohne** Grundsteuer, Gebäudeversicherung, Instandhaltung und Schönheitsreparaturen zu tragen hatte. Die Übernahme von Kosten, welche die Nutzung der Wohnung/Räume überhaupt erst möglich machen, sind kein Entgelt.

Werden dem Mieter dagegen auch die auf das Grundstück anfallenden Kosten (Grundsteuer, Gebäudeversicherung) ganz oder teilweise auferlegt und hat der Nutzer damit auch Kosten zu tragen, die über jene hinausgehen, welche die Nutzung der Wohnung/Räume erst ermöglichen, sind diese Entgelt und liegt dann keine Leihe, sondern (Gefälligkeits-) Miete vor.⁵²

Muss der Entleiher die Sache nach den vertraglichen Vereinbarungen instand setzen, so dass dem Entleiher der erhöhte Sachwert der Sache nach der Leihe zur weiteren Verwendung verbleibt, soll von Entgeltlichkeit auszugehen sein.⁵³ Die Übertragung von Schönheitsreparaturen führt daher ebenfalls zur Entgeltlichkeit.⁵⁴ Diese Rechtsfolge ist darin begründet, dass die Übernahme von Schönheitsreparaturen sich generell dahin auswirkt, dass sich das Entgelt (die Miete) entsprechend reduziert.⁵⁵ Die Übernahme der Pflicht, Schönheitsreparaturen auszuführen, ersetzt also einen Teil der Miete. Wer die Schönheitsreparaturen nicht oder nur ungenügend ausführt, kommt nach Auffassung des Bundesgerichtshofs daher seiner Hauptpflicht, Miete zu zahlen, nicht vollständig nach.⁵⁶

Da schon die Übernahme von Schönheitsreparaturen zur Entgeltlichkeit führt, sind daher bei einer Überlassung von Räumen bzw.

- 46 Lindner-Figura/Stellmann, a.a.O., Rz. 28

- 47 Reinstorf, a.a.O., Rz. 33

- 48 Reinstorf, a.a.O.

- 49 MünchKommBGB/Häublein, 5. Auflage 2008, § 598 Rz. 21; z.B. Übernahme von Instandsetzungsarbeiten vor Einzug

- 50 Häublein, a.a.O.

- 51 OLG Dresden Beschl. v. 07.11.2002, 4 W 1324/02, ZMR 2003, 250 f.

- 52 BGH WPM 1970, 853ff.

- 53 Erman/Graf v. Westphalen, BGB, 12. Aufl. 2008, § 599 Rz. 5

- 54 OLG Dresden, a.a.O.

- 55 vgl. hierzu: Schmidt-Futterer/Lanzenberg, a.a.O., § 538 Rz. 67

- 56 BGH Urt. v. 20.10.1976, VIII ZR 51/75, WM 1976, 1277 f.

Gebäuden zur Sanierung und/oder Erhaltung selbstverständlich alle Leistungen zur Sanierung und/oder Erhaltung oder aber die damit einhergehende Wertsteigerung des Objektes als Entgelt einzuordnen, so dass die Leihe kein geeignetes Instrument **für die Entwicklung** von Immobilien ist, aber als Zwischenstufe der Nutzung interessant sein kann, wenn es darum geht, den mit einem Leerstand nahezu zwangsweise einhergehenden Verfall vorhandener Bausubstanz zu verhindern.

4.2.1.5. Einordnung von „Sondernutzungsformen“ und Grenzfällen

Anhand der zuvor aufgezeigten, die Vertragstypen kennzeichnenden Abgrenzungskriterien sind auch und gerade solche Verträge einzuordnen, die auf den ersten Blick „aus dem Rahmen“ zu fallen scheinen.

So kann bei der Überlassung von Wohnräumen nur Miete oder Leihe vorliegen, da Wohnraum zum Gebrauch, nicht aber (auch) zum Fruchtbezug überlassen wird. Je nach dem, ob für die Überlassung ein Entgelt zu zahlen ist, handelt es sich bei der Überlassung von Wohnraum entweder um Miete oder um Leihe. Leihe kommt wiederum nur dann in Betracht, wenn die Gebrauchsgestattung unentgeltlich erfolgt. Bei der unentgeltlichen Überlassung einer Wohnung auf Lebenszeit liegt daher Leihe vor.⁵⁷

Im Grenzbereich zum Werkvertrag liegen solche Verträge, bei denen aus Anlass der Grundstücks- oder Raumüberlassung werkvertragliche Verpflichtungen auf der Seite eines der Vertragspartner begründet werden. Bei einem Werkvertrag verpflichtet sich der Unternehmer zur Herstellung eines Werkes, der Besteller (Auftraggeber) zur Zahlung eines Entgelts, dem Werklohn. Nach der schon vorgestellten Schwerpunkttheorie kommt es folglich darauf an, ob die Herstellung eines Werks oder aber die entgeltliche Gebrauchsüberlassung im Vordergrund steht. Wenn es primär auf den Eintritt eines Erfolges ankommen soll, die Gebrauchsüberlassung also in den Hintergrund tritt, liegt ein Werkvertrag vor. Das ist der Fall, wenn eine Sache nur zu dem Zweck ihrer Bearbeitung überlassen wurde.⁵⁸ Denn dann geht es nicht um den Gebrauch der Sache, sondern die Herstellung eines Werkes durch Bearbeitung der Sache. Hat es der Nutzungsberechtigte übernommen, die ihm (zum Gebrauch) überlassene Sache zu verändern oder umzugestalten, soll Miete anzunehmen sein.⁵⁹ Denn dann gibt die Gebrauchsgewährung dem Vertrag das Gepräge. Das ist auch dann der Fall, wenn die Sache zu Nutzung überlassen wird und ihre (dem Nutzer gestattete) Veränderung dazu dienen soll, die vertragsgemäße Nutzung zu ermöglichen.⁶⁰ Wenn ein Grundstück zur bebauung und anschließenden (entgeltlichen) Nutzung eines Gebäudes überlassen wird, nimmt der Bundesgerichtshof einen (atypischen) Mietvertrag an.⁶¹ Miete soll auch dann vorliegen, wenn die entgeltliche Überlassung eines Steinbruchs zur Auffüllung von Klärschlamm Gegenstand eines Vertrags ist, selbst dann, wenn die Verfüllung als Vertragspflicht ausgestaltet wurde.⁶²

Für die zur Erstellung dieses Gutachtens zur Verfügung gestellten Verträge gilt somit:

Der als Nutzungsvertrag bezeichnete Vertrag der AWC e.G. ist ein Mietvertrag.

- 57 BGH Urt. v. 11.12.1981, V ZR 247/80, NJW 1985, 820f.

- 58 Häublein, a.a.O., Vor § 535 Rz. 16

- 59 Reinstorf, a.a.O., I Rz. 43

- 60 Häublein, a.a.O.

- 61 BGH Urt. v. 22.05.1968, VIII ZR 69/66, MDR 1968, 751

62 BGH Urt. v. 08.12.1982, VIII ZR 219/81, NJW 1983, 679 ff.

Die Gestattungsvereinbarung „Raum“ des HausHalten e.V. wird als (Gefälligkeits-) Mietvertrag zu behandeln sein. Die Nutzer haben nämlich gem. § 10 des Vertrages sämtliche Neben- und Betriebskosten der Liegenschaft zu tragen, wie sie sich aus § 2 der BetrKV ergeben. Zu diesen Kosten gehören die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, namentlich die Grundsteuer (§ 2 Nr. 1 BetrKV), und die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug (§ 2 Nr. 13 BetrKV). Hat der Nutzer solche, die Nutzung nicht erst ermöglichende Betriebskosten zu tragen, liegt Entgeltlichkeit und damit Gefälligkeitsmiete vor.⁶³

4.2.1.6. Das Erbbaurecht

Das Erbbaurecht verschafft die Möglichkeit, als Erbbauberechtigter Eigentümer eines Hauses zu sein, dass auf dem Grundstück eines anderen, des Erbbaupflichteten, steht. „Man muss sich das Erbbaurecht als ein Grundstück vorstellen, das über dem eigentlichen Grundstück schwebt. Auf diesem fiktiven Grundstück steht das Gebäude des Eigentümers des Erbbaurechts.“⁶⁴ Es ist mit keinem der vorgenannten Vertragstypen verwechslungsfähig.

a) Gesetzlicher Mindestinhalt

Das Erbbaurecht (jetzt: ErbbauRG, zuvor die an die Stelle von §§ 1012 bis 1017 BGB getretene ErbbauRVO), umgangssprachlich häufig als Erbpacht bezeichnet, ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks ein Bauwerk zu haben, mit welchem ein Grundstück belastet wird.⁶⁵ Fehlt eine dieser Voraussetzungen oder wird eine dieser Voraussetzungen unzulässigerweise eingeschränkt, entsteht kein Erbbaurecht; eine gleichwohl erfolgte Erbbaurechtsbestellung wäre nichtig.⁶⁶

(1) Begriff des Bauwerks

Bauwerk ist jede mit dem Erdboden fest verbundene unbewegliche Sache.

Der Begriff ist weiter als der des Gebäudes, setzt andererseits aber eine feste Verbindung mit dem Grundstück voraus.⁶⁷ Ein Erbbaurecht kann daher – anders als Wohnungseigentum – auch an raumlosen Bauwerken bestehen. Bauwerke sind nicht nur Häuser, sondern Einrichtungen und Anlagen jeder Art, sofern sie erbaut und mit dem Grundstück fest verbunden sind, also z.B. Brücken, Hochspannungsleitungen, Gleisanlagen und auch Hafenanlagen.⁶⁸ Das Bauwerk kann sich auf oder auch vollständig unter der Oberfläche befinden⁶⁹, dagegen kann das Bauwerk nicht nur auf der Oberfläche (Brücke oder Leitung) befindlich sein, da es wenigstens an einem Punkt mit dem Grundstück verbunden sein muss, anderenfalls mangelt es an der begriffsnotwendigen festen Verbindung.⁷⁰

Das Bauwerk muss zum Zeitpunkt der Begründung des Erbbaurechts noch nicht vorhanden sein. Im Regelfall wird das Erbbaurecht vielmehr überhaupt erst zur Errichtung eines Bauwerks durch den Erbbauberechtigten begründet.⁷¹

- 63 BGH WPM 1970, 853ff.

- 64 Notar *Thomas Wachter* in: „Erbbaurecht - Virtueller Grund: Was Erbbaurecht bedeutet“, focus-online vom 13.07.2006

- 65 § 1 Abs. 1 ErbbauRG

- 66 *Eichel* in: Beck'sches Notar-Handbuch, 4. Auflage 2006, A IV Rz. 41

- 67 *Eichel*, a.a.O., Rz. 42

- 68 *Eichel*, a.a.O., Rz. 42

- 69 Es kann z.B. eine Tiefgarage sein.

- 70 *Staudinger/Rapp*, Neubearbeitung 2002, ErbbVO, § 1 Rz. 11

- 71 § 12 Abs. 1 Satz 1 ErbbauRG: *Das aufgrund des Erbbaurechts errichtete Bauwerk gilt als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts.*

Das Bauwerk kann aber auch schon bei der Begründung des Erbbaurechts vorhanden sein.⁷² Auch in diesem Fall wird das Bauwerk wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts selbst, so dass auch in diesem Fall die Haftung des Bauwerks für die Belastungen des Erbbaurechts während dessen Dauer feststeht.⁷³

(2) Veräußerliches und vererbliches Recht

Die Veräußerlichkeit und Vererblichkeit sind ebenfalls zwingende gesetzliche Voraussetzungen für die Entstehung eines Erbbaurechts. Daher sind Einschränkungen durch auflösende Bedingungen⁷⁴ oder die Vereinbarung eines zwar sicher eintretenden, aber zeitlich ungewissen Endtermins ausgeschlossen.⁷⁵ In Betracht kommt insofern allerdings die Vereinbarung eines Heimfallgrunds. Denn bei der Festlegung der Heimfallgründe wird die Vertragsfreiheit der Parteien nur durch die mit §§ 138, 242 BGB gezogene Grenze eingeschränkt.

Somit kann praktisch jedes Ereignis unabhängig vom Verschulden als den Heimfall auslösend vereinbart werden, was zu einer hohen Flexibilität der vertraglichen Einzelfallgestaltung führt.⁷⁶ Und selbstverständlich schränkt die regelmäßig vereinbarte, erforderliche Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Veräußerung sowie zur Belastung des Erbbaurechts den Grundsatz der freien Veräußerlichkeit ein.⁷⁷

b) Vertraglicher (dinglicher) Inhalt

Alle über den gesetzlichen, in § 1 ErbbauRG beschriebene Inhalt hinausgehende Inhalte müssen die Partner eines Erbbauvertrages individuell aushandeln, wobei Vereinbarungen mit dem in § 2 ErbbauRG vorgesehenen Inhalt zum Inhalt des Erbbaurechts selbst gemacht werden können und dadurch dingliche Wirkung erhalten. Zum Katalog des § 2 ErbbauRG gehören

- die Errichtung, die Instandhaltung und die Verwendung des Bauwerks;
- die Versicherung des Bauwerks und seinen Wiederaufbau im Falle der Zerstörung;
- die Tragung der öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben;
- eine Verpflichtung des Erbbauberechtigten, das Erbbaurecht beim Eintreten bestimmter Voraussetzungen auf den Grundstückseigentümer zu übertragen (Heimfall);
- eine Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Zahlung von Vertragsstrafen;
- die Einräumung eines Vorrechts für den Erbbauberechtigten auf Erneuerung des Erbbaurechts nach dessen Ablauf;
- eine Verpflichtung des Grundstückseigentümers, das Grundstück an den jeweiligen Erbbauberechtigten zu verkaufen.

Zu einem solchen Inhalt des Erbbaurechts kann auch die Vereinbarung werden, dass der Erbbauberechtigte zur Veräußerung des Erbbaurechts und/oder zur Belastung des selben mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder einer Reallast der Zustimmung des Grundstückseigentümers bedarf,⁷⁸ auch Vereinbarungen über die Höhe der Entschädigung und die Art ihrer Zahlung sowie über ihre Ausschließung,⁷⁹ und auch über die Höhe der Vergütung und die

- 72 § 12 Abs. 1 Satz 2 ErbbauRG: *Das Gleiche gilt für ein Bauwerk, das bei der Bestellung des Erbbaurechts schon vorhanden ist.*

- 73 Rapp, a.a.O., § 12 Rz. 10

- 74 § 1 Abs. 4 ErbbauRG

- 75 Eichel, a.a.O., Rz. 50 mit Verweis auf BGH DNotZ 1970, 32

- 76 Eichel, a.a.O., Rz. 61

- 77 § 5 ErbbauRG: *(1) Als Inhalt des Erbbaurechts kann auch vereinbart werden, dass der Erbbauberechtigte zur Veräußerung des Erbbaurechts der Zustimmung des Grundstückseigentümers bedarf. (2) Als Inhalt des Erbbaurechts kann ferner vereinbart werden, dass der Erbbauberechtigte zur Belastung des Erbbaurechts ... der Zustimmung des Grundstückseigentümers bedarf. ...*

- 78 § 5 ErbbauRG

- 79 § 27 Abs. 1 Satz 2 ErbbauRG

Art ihrer Zahlung sowie ihre Ausschließung für den Heimfall können getroffen werden.⁸⁰ Solche Vereinbarungen werden durch Grundbucheintragung Rechtsinhalt des Erbbaurechts, wogegen sie ohne Eintragung im Grundbuch nur schuldrechtliche Wirkungen entfalten können.⁸¹

Alle über den in § 2 ErbbauRG genannten Inhalt hinausgehende weitere Vereinbarungen können nicht dinglich wirkender Inhalt des Erbbaurechts sein, sondern nur schuldrechtlich vereinbart werden.⁸²

c) Rechtliche Behandlung

Das Erbbaurecht ist ein dingliches Recht an einer fremden Sache, dem belasteten Grundstück. Es kann nur subjektiv persönlich bestellt werden und ist befristbar.⁸³ Das Erbbaurecht unterbricht den Grundsatz, dass fest mit Grund und Boden verbundene Bauwerke als Grundstücksbestandteil zum Grundstückseigentum gehören. Das Bauwerk wird vielmehr Bestandteil des Erbbaurechts, der Erbbauberechtigte dessen Eigentümer. Auch ein bereits bestehendes Bauwerk wird mit der Entstehung des Erbbaurechts wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts und somit Eigentum des Erbbauberechtigten.⁸⁴ Unerheblich ist, ob das Bauwerk vollständig oder teilweise oder von wem es errichtet ist, sein Eigentum geht mit der Entstehung des Erbbaurechts und mit den anderen sich daraus ergebenden Befugnissen auf den Erbbauberechtigten über.⁸⁵

Damit entsteht ein vom Grundstückseigentum losgelöstes Sondereigentum, das dem Eigentümer (des Erbbaurechts) alle einem solchen zustehenden Befugnisse bietet. Das zum Erbbaurecht regelmäßig gehörende Nutzungsrecht am nicht bebauten Grundstück erfasst häufig das gesamte Grundstück, so dass dem Grundstückseigentümer bis zur Beendigung des Erbbaurechts nur die wirtschaftliche Nutzung durch Erhalt des vereinbarten Erbbauzins sowie das Recht zur Veräußerung und Belastung des Grundstücks verbleibt. Das Erbbaurecht schränkt indes den Wert des Grundstücks faktisch ein. Damit ist das Erbbaurecht die stärkste Beschränkung des Grundstückseigentums.⁸⁶

Obwohl das Erbbaurecht als Recht am Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an einem Bauwerk ein Recht und keine Sache ist, wird es rechtlich im Wesentlichen wie eine Sache, nämlich wie ein Grundstück, behandelt.⁸⁷ Das Erbbaurecht ist daher übertragbar, wie ein Grundstück belastbar und erhält ein eigenes Grundbuch, das Erbbaugrundbuch. Hinsichtlich seiner Entstehung, Veränderung und Aufhebung wird es dagegen wie ein Recht behandelt.

d) Erbbauzins

Der Erbbauberechtigte zahlt an den Eigentümer regelmäßig ein Entgelt für die Einräumung des Erbbaurechts und der Nutzungsberechtigung, den Erbbauzins. Für das Erbbaurecht an sich ist die dahingehende Pflicht nicht wesentlich, gleichwohl ist sie in der Praxis nicht nur üblich⁸⁸, sondern eine der wichtigsten Vereinbarungen überhaupt. Denn der Erbbauzins ist die einzige Nutzung, die der Eigentümer (des Grundstücks) während des Bestehens des Erbbaurechts noch aus dem Grundstück erhält.

- 80 § 32 Abs. 1 Satz 2 ErbbauRG

- 81 Palandt/*Bassenge*, 67. Aufl. 2008 ErbRVO, § 2, Rz. 1

- 82 Eichel, a.a.O., Rz. 70

- 83 MünchKommBGB/v. Oefele, 4. Auflage 2004, ErbbauVO, § 1 Rz. 3

- 84 OLG Zweibrücken Beschl. v. 28.05.1996, 3 W 52/96, MittBayNot 1996, 299f.; Rapp, a.a.O., Rz. 11; v. Oefele, a.a.O., § 12 Rz. 6; Palandt/*Bassenge*, 67. Aufl. 2008, ErbRVO, § 12 Rz. 3

- 85 v. Oefele, a.a.O.

- 86 v. Oefele, a.a.O., Rz. 4

- 87 siehe § 11 Abs. 1 Satz 1 ErbbauRG: „Auf das Erbbaurecht finden die sich auf Grundstücke beziehenden Vorschriften mit Ausnahme der §§ 925, 927, 928 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sowie die Vorschriften über Ansprüche aus dem Eigentum entsprechende Anwendung, soweit sich nicht aus dieser Verordnung ein anderes ergibt.“

- 88 Rapp, a.a.O., § 1 Rz. 37

Der Erbbauzins kann nicht zum Inhalt des Erbbaurechts selbst gemacht werden, sondern bedarf der Vereinbarung im schuldrechtlichen Teil des Erbbauvertrages. Er ist eine Reallast⁸⁹, wenn sich aus dem Vertrag nichts anderes ergibt,⁹⁰ die zulasten des Erbbaurechts zu bestellen und in das Erbbaugrundbuch einzutragen ist.⁹¹

Seine Höhe wird sich jedenfalls bei der Bestellung des Erbbaurechts durch Private an dem üblichen Zins langfristiger Kapitalanlagen orientieren. Aber auch die konkreten Inhalte des Erbbaurechts schlagen sich in der Höhe des Erbbauzinses nieder.⁹²

e) Heimfall

Als Heimfall wird die Verpflichtung des Erbbauberechtigten bezeichnet, beim Eintreten bestimmter Voraussetzungen das Erbbaurecht auf den Grundstückseigentümer zu übertragen. Das Heimfallrecht ist damit ein Übertragungsanspruch des Grundstückseigentümers gegen den Erbbauberechtigten und jedem seiner Rechtsnachfolger, der beim Eintritt bestimmter Voraussetzungen, deren Ausgestaltung den Beteiligten überlassen ist, vom Grundstückseigentümer geltend gemacht werden kann.⁹³ Das Erbbaurechtsgesetz regelt keine Gründe, deren Eintreten zum Heimfall führen. Der Gesetzgeber hat es vielmehr den Parteien überlassen, die Heimfallgründe zu bestimmen. Nach dem Grundsatz der Vertragsfreiheit kann jedes Ereignis als den Heimfallanspruch auslösend vereinbart werden.⁹⁴ Übliche Heimfallgründe sind Verstöße des Erbbauberechtigten gegen die übernommene Bauverpflichtung, insbesondere ein Bauwerk innerhalb einer bestimmten Zeit zu errichten, die Verpflichtung, Erbbauzins zu zahlen und das errichtete Bauwerk zu versichern. In Frage kommen aber auch die vertragswidrige Verwendung des Bauwerks, das Verbot, das Bauwerk wesentlich zu verändern oder ein Verstoß gegen die Pflicht, das Bauwerk im Falle seiner Zerstörung wieder aufzubauen.⁹⁵

Das Heimfallrecht wird durch formlose einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung des Grundstückseigentümers gegenüber dem Erbbauberechtigten ausgeübt. Zur Ausübung ist der Eigentümer indes nicht verpflichtet.⁹⁶

Wird das Heimfallrecht ausgeübt, entsteht ein Anspruch des Grundstückseigentümers auf Übertragung des Erbbaurechts an ihn oder einen von ihm bezeichneten Dritten. Die Übertragung auf den Grundstückseigentümer erfordert sodann die dingliche Einigung des Erbbauberechtigten und des Grundstückseigentümers sowie die Eintragung im Grundbuch.⁹⁷

Bei der Übertragung des Erbbaurechts auf den Grundstückseigentümer bleibt das Erbbaurecht als selbstständiges Recht des Eigentümers fortbestehen. Er hat folglich am gleichen Grundstück Eigentum und Erbbaurecht. Durch den Zusammenfall des Eigentums am Grundstück und dem Erbbaurecht in einer Person entsteht – wie bei einer Grundschuld oder Hypothek – ein Eigentümererbbaurecht.⁹⁸ Das äußert sich auch grundbuchmäßig: Einerseits besteht das Erbbaugrundbuch, andererseits das Grundbuchblatt des belasteten Grundstücks fort, diese werden weiterhin voneinander getrennt geführt.⁹⁹

- 89 § 1105 Abs. 1 S. 1 BGB: „Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass an denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, wiederkehrende Leistungen aus dem Grundstück zu entrichten sind (Reallast).“

- 90 Rapp, a.a.O., § 9 Rz. 3

- 91 Eichel, a.a.O., Rz. 79

- 92 v. Oefele, a.a.O., § 9 Rz. 2

- 93 v. Oefele/Winkler, Handbuch des Erbbaurechts, 4. Aufl. 2008, Rz. 4.77

- 94 v. Oefele/Winkler, a.a.O., Rz. 4.78

- 95 v. Oefele/Winkler, a.a.O., Rz. 4.80

- 96 v. Oefele/Winkler, a.a.O., Rz. 4.90

- 97 v. Oefele/Winkler, a.a.O., Rz. 4.101

- 98 v. Oefele/Winkler, a.a.O., Rz. 4.107

- 99 v. Oefele/Winkler, a.a.O.

Der Eigentümer kann das Erbbaurecht, nachdem es auf ihn übertragen wurde, als selbständiges Recht behalten, an Dritte übertragen, so dass es wieder zum Fremdrecht wird oder auch aufheben und im Grundbuch löschen.¹⁰⁰

Wenn das Erbbaurecht belastet ist, kann seine Aufhebung aber nur mit Zustimmung des Berechtigten geschehen.¹⁰¹

Im Heimfall bleiben die dinglichen Rechte am Erbbaurecht nach Maßgabe des § 33 Abs. 1 ErbbauRG bestehen. Bestehen bleiben danach Hypotheken, Grund- und Rentenschulden sowie Reallasten (z.B. Erbbauzins, Überbau- und Notwegrenten¹⁰²), soweit sie nicht dem Erbbauberechtigten selbst zustehen (z.B. eine Eigentümergrundschuld,¹⁰³ die anderenfalls nämlich zur Fremdgrundschuld würde). Auch eine Vormerkung auf Eintragung einer Sicherungshypothek erlischt nicht. Alle anderen Rechte erlöschen. Hierzu gehören: Vorkaufsrechte, Nießbrauch, Dienstbarkeiten, auch ein Unterebbaurecht.

Haftet der Erbbauberechtigte für bestehen bleibende Rechte, wie die Hypothek oder die Grundschuld, persönlich – was die Regel ist –, tritt mit der Ausübung des Heimfalls durch den Eigentümer kraft Gesetzes eine befreiende Schuldübernahme durch den Grundstückseigentümer ein!¹⁰⁴ Diese Rechtsfolge ist nicht abdingbar! Die Höhe der vom Grundstückseigentümer gem. § 33 Abs. 2 ErbbauRG übernommenen persönlichen Schuld des Erbbauberechtigten wird auf die für den Verlust des Erbbaurechts von ihm an den Erbbauberechtigten gem. § 32 ErbbauRG zu zahlende Vergütung angerechnet.¹⁰⁵ In Höhe der zur Zeit der gesetzlichen Schuldübernahme geschuldeten Verbindlichkeiten (ohne Rücksicht auf deren Fälligkeit) reduziert sich daher die Vergütung des Erbbauberechtigten. Allerdings kann die bestehende Schuld höher sein, als der Vergütungsanspruch. Dann hat der Grundstückseigentümer nur einen Bereicherungsanspruch gegen den Erbbauberechtigten.

f) Beendigung des Erbbaurechts/Entschädigung des Erbbauberechtigten

Das Erbbaurecht endet mit seiner Aufhebung¹⁰⁶, im Heimfall¹⁰⁷ und durch Erlöschen infolge Zeitablaufs.¹⁰⁸ Mit der Beendigung wird das Bauwerk gem. § 12 Abs. 3 ErbbauRG Grundstücksbestandteil, so dass es fortan Eigentum des Grundstückseigentümers ist. Mit der Beendigung des Erbbaurechts verliert der Erbbauberechtigte mithin sein Eigentum am Bauwerk.

Es ist dem Erbbauberechtigten gem. § 34 ErbbauRG verboten, das Bauwerk im Heimfall oder beim Erlöschen des Erbbaurechts zu entfernen. Verboten ist ebenso, sich Bestandteile des Bauwerks anzueignen. Insbesondere darf auch vor dem Heimfall im Hinblick darauf keine Wegnahme erfolgen.¹⁰⁹ Verstößt der Erbbauberechtigte hiergegen, ist er zum Schadensersatz verpflichtet.

Was für bestehende Miet- und Pachtverhältnisse gilt, bestimmt das ErbbauRG nicht. Da das Erbbaurecht nicht untergeht, bestehen solche Vertragsverhältnisse folglich fort, der Eigentümer tritt entsprechend §§ 566, 578 Abs. 1, 581 Abs. 2 BGB an die Stelle des Erbbauberechtigten bzw. Dritter in die bestehenden Rechte und Pflichten ein. Ein Recht zur vorzeitigen Kündigung besteht nicht.¹¹⁰

- 100 v. Oefele/Winkler, a.a.O., Rz. 4.108

- 101 v. Oefele/Winkler, a.a.O. mit Verweis auf BayObLG Rpfleger 1987, 156 (für die Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Erbbaurechts)

- 102 v. Oefele/Winkler, a.a.O., Rz. 4.118

- 103 v. Oefele/Winkler, a.a.O., Rz. 4.119 mit Verweis auf BayObLG Rpfleger 1960, 254

- 104 § 33 Abs. 2 ErbbauRG

- 105 § 33 Abs. 3 ErbbauRG

- 106 § 26 ErbbauRG

- 107 § 32 ErbbauRG

- 108 § 27 ErbbauRG

- 109 v. Oefele/Winkler, a.a.O., Rz. 4.123

- 110 Rapp, a.a.O., § 33 Rz. 15

Das Erbbaurechtsgesetz sieht nur für den Heimfall und bei Zeitablauf einen finanziellen Ausgleich des Erbbauberechtigten für den Verlust des Eigentums am Bauwerk vor; für die Aufhebung nach § 26 ErbbauRG muss daher ein Entschädigungsanspruch vereinbart werden. Die Höhe der gem. § 27 Abs. 1 S. 1 ErbbauRG zu leistenden Entschädigung im Falle des Erlöschens des Erbbaurechts durch Zeitablauf muss nach dem Verkehrswert des Gebäudes bemessen werden, auf den steuerlichen Einheitswert soll es nicht ankommen.¹¹¹ Hierfür kann auf die Wertermittlungsverordnung zurückgegriffen werden, so dass für ein Geschäftshaus vorwiegend der Ertragswert und für ein Einfamilienhaus der Sachwert verwendet werden kann.¹¹² Wenn das Erbbaurecht zur *Befriedigung des Wohnbedürfnisses minderbemittelter Bevölkerungskreise* bestellt wurde, muss die Entschädigung *mindestens zwei Dritteile des gemeinen Wertes betragen, den das Bauwerk bei Ablauf des Erbbaurechts hat.*¹¹³ Den Entschädigungsanspruch kann der Grundstückseigentümer durch Verlängerung des Erbbaurechts für die voraussichtliche Standdauer des Bauwerks abwenden,¹¹⁴ das dahingehende Angebot muss dem Erbbauberechtigten allerdings vor Ablauf des Erbbaurechts unterbreitet werden. Lehnt der Erbbauberechtigte eine Verlängerung ab, erlischt sein Entschädigungsanspruch.¹¹⁵

Im Heimfall hat der Grundstückseigentümer gem. § 32 Abs. 1 S. 1 ErbbauRG eine angemessene Vergütung für das Erbbaurecht zu gewähren, wenn eine solche nicht mit einer gem. § 32 Abs. 1 S. 2 ErbbauRG zulässigen Vereinbarung ausgeschlossen wurde. Nicht ausgeschlossen werden kann sie, wenn das Erbbaurecht zur *Befriedigung des Wohnbedürfnisses minderbemittelter Bevölkerungskreise* bestellt wurde.

4.2.1.7. Sicherungsmittel/Finanzierungsmöglichkeiten

An dieser Stelle scheint es geeignet, auf die mit dem Gutachterauftrag gestellte Frage nach den Möglichkeiten der Finanzierung von Ausbau- und Sanierungsleistungen des jeweiligen Nutzers einzugehen. Freilich kann sich jeder Nutzer fremder Finanzmittel bedienen und die gewünschten Leistungen finanzieren lassen. Allerdings geht es weniger darum, festzustellen, ob die eine oder andere Maßnahme finanziert werden kann; im Mittelpunkt steht vielmehr die Frage nach den Sicherheiten, die der Nutzer der finanzierenden Bank stellen muss, um finanziert werden zu können.

Es geht also vorrangig darum, ob die zur Nutzung überlassene Sache einer Bank Sicherheit für die mit der Finanzierung einhergehenden Risiken bietet. Hierzu ist zunächst zu definieren, was eine Sicherheit (-leistung) ist. Dafür gibt § 232 BGB die gesetzliche Vorgabe.

Die Sicherheit kann danach bewirkt werden :

- durch Hinterlegung von Geld oder Wertpapieren,
- durch Verpfändung von Forderungen, die in das Bundesschuldbuch oder Landesschuldbuch eines Landes eingetragen sind,
- durch Verpfändung beweglicher Sachen,

- 111 Rapp, a.a.O., § 27 Rz. 10
- 112 v. Oefele, a.a.O., § 27 Rz. 6
- 113 § 27 Abs. 2 Satz 2 ErbbauRG
- 114 § 27 Abs. 3 Satz 1 ErbbauRG
- 115 § 27 Abs. 3 S. 2 ErbbauRG

- durch Bestellung von Schiffshypotheken an Schiffen oder Schiffsbauwerken, die in einem deutschen Schiffsregister oder Schiffsbauregister eingetragen sind,
- durch Bestellung von Hypotheken an inländischen Grundstücken,
- durch Verpfändung von Forderungen, für die eine Hypothek an einem inländischen Grundstück besteht,
- oder durch Verpfändung von Grundschulden oder Rentenschulden an inländischen Grundstücken.

Der Katalog des praktisch wenig bedeutsamen¹¹⁶ § 232 BGB zeigt, dass allein die Bestellung von Hypotheken und die Verpfändung von Grundschulden relevant sein kann, wenn die genutzte Sache das einzig zur Verfügung stehende Sicherungsmittel sein kann.

Die nur gemieteten, gepachteten oder geliehenen Räume können indes schon dann als (dingliche) Sicherheit, also zur Besicherung mittels Hypothek oder Grundschuld, dienen, wenn sie Sondereigentum/Wohnungseigentum darstellen. Anderenfalls wären sie wesentlicher Bestandteil des Gebäudes, in welchem sie sich befinden, welches seinerseits wiederum wesentlicher Bestandteil des Grundstücks wäre, so dass nur das Grundstück im Ganzen belastet werden könnte. Zum anderen – und das ist maßgeblich – fehlt es den Nutzern von Räumen ebenso wie den Nutzern eines ganzen Grundstücks an der Rechtsposition „Eigentümer“/„Erbbauberechtigter“, die eine Belastung des Sonder-/Wohnungseigentums oder des Grundstücks ermöglichen würde. Nur der Eigentümer kann sein Sonder-/Wohnungseigentum oder Grundstück dinglich belasten und daher als Sicherheit für die Finanzierung einsetzen; nur der Erbbauberechtigte kann sein Erbbaurecht entsprechend belasten.

Miete, Pacht und Leihe schaffen folglich nicht die Voraussetzungen, die zur Nutzung überlassene Sache als Sicherheit für die Finanzierung von Sanierungs-/Erhaltungsmaßnahmen an der Sache zu verwenden. Ob für den Nutzer Möglichkeiten bestehen, für seine Leistungen Fördermittel zu erhalten, wurde im Rahmen dieses Gutachtens nicht geprüft.

4.2.2.

Die Vertragspartner und deren Vertretung

Tritt ein Vertragspartner (der Vertretene) bei dem Abschluss eines Vertrages nicht selbst auf, sondern für ihn ein Dritter, oder kann er – wie etwa die GmbH – kraft seiner Rechtsform nur durch Dritte handeln, liegt ein Fall der Stellvertretung vor. Der Stellvertreter repräsentiert also den Vertretenen.

Zu unterscheiden sind die gesetzliche, organschaftliche und rechtsgeschäftliche Vertretung.

4.2.2.1. Die gesetzliche Vertretung

Die gesetzliche Vertretung leitet sich nicht vom Willen des Vertretenen ab. Der Vertreter hat vielmehr kraft Gesetzes Vertretungsmacht. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn der Vertretene selbst zur Wahrnehmung seiner Interessen nicht, nicht selbständig oder nicht in vollem Umfang in der Lage ist.¹¹⁷ Beispiele hierfür sind die Vertretungsmacht der Eltern (§ 1629 Abs. 1 BGB), des Betreuers (§ 1902 BGB) oder des Pflegers (§ 1915 BGB).

4.2.2.2. Die organschaftliche Vertretung

Hiermit wird das Handeln der Organe einer juristischen Person bezeichnet. Die Vertretungsmacht dieser Organe beruht auf der jeweiligen Verfassung der juristischen Person. Deren Organe haben gem. § 26 Abs. 2 BGB die Stellung eines gesetzlichen Vertreters. Bei der organschaftlichen Vertretung geht es also darum, dass das Handeln der organschaftlichen Vertreter Handeln der ansonsten nicht handlungsfähigen juristischen Person ist.¹¹⁸ So wird der Verein durch seinen Vorstand (§ 26 Abs. 2 BGB), die GmbH durch den/die Geschäftsführer (§ 36 GmbHG), die Aktiengesellschaft durch den Vorstand (§ 78 AktG) vertreten.

4.2.2.3. Die rechtsgeschäftliche Vertretung

Die vom Gesetz als Vollmacht bezeichnete rechtsgeschäftliche Vertretungsmacht dient dem Vertretenen dazu, seine Rechtszuständigkeit durch eigenes Handeln zu erweitern. Die Erteilung der Vollmacht (die Bevollmächtigung) erfolgt durch einseitiges Rechtsgeschäft gegenüber dem Vertreter oder dem künftigen Geschäftsgegner. Sie ist Mittel der Arbeitsteilung.

Handelsrechtliche Formen der Vollmacht sind die Prokura (§§ 48 – 53 HGB), die Handlungsvollmacht (§§ 54 – 58 HGB) und die Vertretungsmacht des Ladenangestellten (§ 56 HGB).

Die Prokura ermächtigt zu allen Arten von gerichtlichen und außergerichtlichen Geschäften und Rechtshandlungen, die der Betrieb eines Handelsgewerbes mit sich bringt.¹¹⁹ Die Prokura kann nur von dem Inhaber des Handelsgeschäfts oder seinem gesetzlichen Vertreter und nur mittels ausdrücklicher Erklärung erteilt werden.¹²⁰ Der aufgrund Prokura Handelnde, also der Prokurist, hat in der Weise zu zeichnen, dass er der Firma seinen Namen mit einem die Prokura andeutenden Zusatz beifügt.¹²¹

- 117 Erman/*Palm*, a.a.O., vor § 164, Rz. 12

- 118 *Palm*, a.a.O., Rz. 13

- 119 § 49 Abs. 1 HGB

- 120 § 48 Abs. 1 HGB

- 121 § 51 HGB

Die Erteilung der Prokura ist von dem Inhaber des Handelsgeschäfts zur Eintragung in das Handelsregister anzumelden, ebenso ihr Erlöschen.¹²²

Die Handlungsvollmacht ist eine von einem Kaufmann mit Bezug zu seinem Handelsgewerbe erteilte Vollmacht, die nicht Prokura ist.¹²³ Sie grenzt sich von der Prokura dadurch ab, dass die Prokura gem. § 48 Abs. 1 HGB ausdrücklich erteilt werden muss. Ist dem nicht so, kann – wenn eine Vollmacht besteht – nur eine Handlungsvollmacht vorliegen.

Der in einem Laden oder in einem offenen Warenlager Angestellte gilt zu Verkäufen und Empfangnahmen als ermächtigt, die in einem derartigen Laden oder Warenlager gewöhnlich geschehen.¹²⁴

Ob eine wirksame Vertretung erfolgt, ist daher bei jedem Rechtsgeschäft sorgfältig zu prüfen. Der sich als Vertreter Gerierende kann, muss aber keine Vertretungsmacht haben.

4.2.2.4. Abgrenzung zu Verwaltung und Treuhand

Von der Stellvertretung zu unterscheiden ist die Verwaltung fremden Vermögens kraft Gesetzes oder Verfügung von Todes, wie z. B. Insolvenz-, Zwangs-, Nachlassverwaltung und Testamentsvollstreckung. Als Träger eines privaten Amtes sind solche Verwalter keine gesetzlichen Vertreter.¹²⁵

Der rechtsgeschäftlich durch Vermögensübertragung eingesetzte Treuhänder wiederum tritt bei der Verwaltung des ihm übertragenen Treuhandvermögens im eigenen Namen auf. Das Treuhandvermögen ist zwar wirtschaftlich dem Treugeber, rechtlich indes dem Treuhänder zugeordnet. Der Treuhänder übt also für die Dauer seiner Tätigkeit an dem sog. Treugut in zweckgebundener Weise eine Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis aus.¹²⁶

4.2.2.5. Rechtsfolgen vollmachtlosen Handelns

Ist der für einen Vertragspartner handelnde Dritte gesetzlicher, organchaftlicher oder rechtsgeschäftlicher Vertreter und die von ihm abgegebenen Willenserklärung von der ihm zustehenden Vertretungsmacht erfasst, wirkt die Willenserklärung des Vertreters unmittelbar für und gegen den Vertretenen.¹²⁷ Ist der tatsächlich Handelnde (Dritte) indes kein Vertreter oder zwar Vertreter, jedoch nicht mit einer Vertretungsmacht ausgestattet, die ihn berechtigt, den Vertrag für den Vertretenen rechtswirksam zu schließen, kommt der Vertrag nicht mit dem Vertretenen zustande. Vielmehr richtet sich das Schicksal des Vertrages danach, ob der Vertretene das von dem Vertreter ohne Vertretungsmacht getätigte Rechtsgeschäft genehmigt. Im Falle der Genehmigung kommt der Vertrag zwischen dem Vertragspartner und dem Vertretenen zustande. Findet keine Genehmigung statt, richtet sich das Schicksal des Rechtsgeschäfts gem. § 179 Abs. 1 BGB danach, ob der Vertragspartner vom als Vertreter Auftretenden Erfüllung oder Schadensersatz verlangt. Der als Vertreter Auftretende hat folglich für den Bestand des von ihm ohne Vertretungsmacht getätigten Rechtsgeschäfts ein zustehen.

- 122 § 53 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 HGB

- 123 *Roth* in: Koller/Roth/Morck, HGB, 6. Aufl. 2007, § 54 Rz. 1

- 124 § 56 HGB

- 125 BGH Urt. v. 02.11.1989, IX ZR 197/88, WM 1990, 161 ff. (für den Zwangsverwalter)

- 126 vgl. Palm, a.a.O., Rz. 15

- 127 § 164 Abs. 1 Satz 1 BGB

4.2.2.6. Besonderheiten bei kommunalen Wohnungsgesellschaften?

Keine Besonderheiten bestehen bei der Vertretung kommunaler Wohnungs(bau)gesellschaften. So wird etwa die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH von ihrem Organvertreter, also dem Geschäftsführer, vertreten, der sich im Rechtsverkehr häufig durch Bevollmächtigte vertreten lassen wird. Das kann durch Prokuristen und/oder andere Bevollmächtigte, etwa für den speziell in einem Bereich bevollmächtigte Mitarbeiter, wie Bereichsleiter etc., geschehen.

4.2.3.

Die Komponente „Zeit“

Die Vertragslaufzeit ist ein wesentlicher Bestandteil für die Miete, Pacht und Leihe. Für das Erbbaurecht ist sie geradezu essentiell. Einerseits kann beiderseits das Interesse an langen Nutzungszeiten bestehen, andererseits schränkt das Gesetz gerade im Wohnraummietrecht die Möglichkeiten zur Befristung des Mietverhältnisses ganz drastisch ein. Schließlich sind Formvorschriften zu beachten, an denen eine wirksame Befristung scheitern kann.

4.2.3.1. Zeitmietverträge

Gerade der Vermieter von Gewerberäumen hat häufig ein Interesse an dem Abschluss langfristiger Mietverträge. In großen Einkaufszentren ist der Abschluss von länger als 10 Jahre laufenden Mietverträgen nicht ungewöhnlich. Der Vermieter sichert sich damit auf lange Zeit nicht nur eine sichere Einnahmequelle, sondern auch einen festen Bestandteil der für ein Einkaufszentrum so wichtigen Angebotspalette. Der Mieter wiederum kann langfristig in „seinen“ sicheren Standort planen. Der Gesetzgeber hat es insofern dabei belassen, ein Regulativ in § 544 BGB dahingehend vorzusehen, dass jeder Vertragspartner nach Ablauf von 30 Jahren nach der Überlassung der Mietsache das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Frist kündigen kann. Zugleich kommt damit der gesetzgeberische Wille zum Ausdruck, dass eine langfristige Bindung dem gesetzlichen Leitbild der Miete nicht widerspricht.¹²⁸ Haben die Parteien das Gewerberaummietverhältnis nicht befristet, kann sich jede mit der gesetzlichen Kündigungsfrist von 6 Monaten¹²⁹ vom dann auf unbestimmte Zeit laufenden Mietvertrag lösen.

a) Befristung in der Wohnraummiete

Was im Bereich der Geschäftsraummiete die Regel ist, stellt im Bereich der Wohnraummiete die absolute Ausnahme dar. Denn für Wohnraummietverhältnisse ist § 575 BGB zu beachten, der den Abschluss von Zeitmietverträgen an sehr enge Voraussetzungen knüpft. Danach darf ein Zeitmietvertrag nur dann geschlossen werden, wenn der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit

- die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushaltes nutzen will,

- 128 vgl. hierzu: Zöll in: Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, a.a.O., Kap. 9, Rz. 14
- 129 § 580 a Abs. 2 BGB: „Bei einem Mietverhältnis über Geschäftsräume ist die ordentliche Kündigung spätestens am dritten Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahrs zulässig.“

- in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder Instandsetzen will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden¹³⁰, oder
- die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will.

Liegen vorgenannte Gründe nicht vor, gilt das Mietverhältnis gem. § 575 Abs. 1 Satz 2 BGB als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Eine zum Nachteil des Mieters hiervon abweichende Vereinbarung ist gemäß § 575 Abs. 4 BGB unwirksam. Die Vorschrift des § 575 BGB soll den Bestandsschutz des Wohnraummieters sichern und verhindern, dass Kündigungsschutz und Regelungen über Mieterhöhungen durch den Zeitmietvertrag umgangen werden.¹³¹

Die Vermieter haben diese „Ansage“ des Gesetzgebers auf verschiedenen Wegen zu umgehen versucht. Für zulässig befunden wurde der formularmäßige Kündigungsverzicht beider Mietvertragspartner für einen Zeitraum von weniger als 4 Jahren,¹³² womit auch in der Wohnraummiete eine de-facto-Befristung gegenüber dem Mieter insofern erreicht werden kann, dass er erst nach deren Ablauf zur ordentlichen Kündigung berechtigt ist.

b) „Befristung“ durch Vermieters Kündigung zur idealen Zeit?

Der Wohnungsmieter ist nicht auf den Zeitmietvertrag angewiesen, um seine Interessen durchsetzen zu können; er hält es vielmehr in der Hand, mit den gesetzlichen Kündigungsfristen des § 573 c BGB¹³³ zu arbeiten und sich zum für ihn richtigen Zeitpunkt vom Vertrag zu lösen.

Dem Vermieter stehen indes die Mieterschutzvorschriften gegenüber, die es ihm verbieten, sich ohne Kündigungsgrund vom Wohnmietvertrag zu lösen. Denn die ordentliche Kündigung des Vermieters erfordert gem. §§ 573 ff. BGB ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses. Ein solches liegt gem. § 573 Abs. 2 BGB nur vor, wenn

- der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat,
- der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt oder
- der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde; die Möglichkeit, durch eine anderweitige Vermietung als Wohnraum eine höhere Miete zu erzielen, bleibt außer Betracht; der Vermieter kann sich auch nicht darauf berufen, dass er die Mieträume im Zusammenhang mit einer beabsichtigten oder nach Überlassung an den Mieter erfolgten Begründung von Wohnungseigentum veräußern will.

Die nur auf den ersten Blick einschlägige, nach Nr. 3 mögliche sogenannte Verwertungskündigung wird nur selten zum Tragen kommen. Denn sie setzt voraus:

- 130 im Detail hierzu unter Abschn. V.
 - 131 Häublein, a.a.O., § 575, Rz. 1
 - 132 BGH Urt. v. 06.10.2004, VIII ZR 2/04, WuM 2004, 672 f.; Urt. v. 06.04.2005, VIII ZR 27/04, NJW 2005, 1574ff.
 - 133 § 573 c Abs. 1 S. 1 BGB: „Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig.“

1. die Absicht, die Mietsache anderweitig zu verwerten zu wollen
2. eine nach den Umständen angemessene Verwertung
3. der Bestand des Mietverhältnisses steht der Verwertung entgegen
4. bei Nichtverwertung entstehen erhebliche Nachteile

(1) Absicht zu anderweitiger Verwendung

Die ernsthafte Absicht zur anderweitigen Verwertung muss mit hinreichender Sicherheit feststehen und eindeutig sein, ihr dürfen keine rechtlichen und oder tatsächlichen Verwertungshindernisse entgegenstehen. Die Verwertungsabsicht muss zum Zeitpunkt der Kündigung bestehen.¹³⁴ Mit Ausnahme der in Nr. 3 ausdrücklich ausgeschlossenen Absichten sind alle Verwertungsabsichten zulässig, so etwa der Verkauf des Hauses oder auch grundlegende Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen.¹³⁵ Das soll auch dann gelten, wenn die Wohnung nach der Sanierung zu einem höheren Mietzins vermietet werden soll.¹³⁶

(2) Angemessene Verwertung

Hierzu gehört jedenfalls jeder Verwendungszweck, der nicht sittenwidrig oder rechtswidrig ist.¹³⁷ Daher berechtigt die Absicht, die Wohnung als Bordell zu nutzen, nicht zur Kündigung. Ein Verkauf ist grundsätzlich angemessen.¹³⁸ Streitig ist, ob der Verkauf erforderlich sein muss.¹³⁹ Nach der h.M. genügt für den beabsichtigten Verkauf jeder billigenswerte Grund.¹⁴⁰ Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind regelmäßig angemessen, wenn durch diese Wohnverhältnisse geschaffen werden, wie sie allgemein üblich sind.¹⁴¹ Dagegen meint das LG Wuppertal¹⁴², dass der Vermieter in einem solchen Fall mit der Kündigung ein Ersatzwohnraum anbieten müsse.

Nicht angemessen ist die Kündigung zum Zwecke der Sanierung und/oder Modernisierung, wenn der Vermieter seiner Instandhaltungspflicht jahrelang nicht nachgekommen ist.¹⁴³

(3) Hinderung der Verwertung

Der Bestand des Mietverhältnisses muss die angemessene Verwertung verhindern. Eine Erschwerung allein genügt nicht.¹⁴⁴ Daher scheidet eine Kündigung immer aus, wenn die beabsichtigten Maßnahmen in der vorgesehenen Weise auch ohne Kündigung durchgeführt werden können, selbst wenn hierdurch die Wohnung vorübergehend unbenutzbar ist.¹⁴⁵ Die Kündigung ist daher nur dann zulässig, wenn die Sanierung oder Modernisierung bei fortbestehendem Mietverhältnis unmöglich wäre.¹⁴⁶

Nicht ausreichend sind der Wunsch, das Haus mietfrei zu verkaufen zu wollen oder die Absicht des Käufers, in das Haus einzuziehen zu wollen.¹⁴⁷

Erhebliche Nachteile

Der Vermieter muss erhebliche Nachteile erleiden, wenn er durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert wird. Das sind in erster Linie wirtschaftliche Nachteile.

- 134 Blank, a.a.O., § 573 Rz. 148 ff.
- 135 LG Karlsruhe, Urt. v. 26.10.1990, 9 S 163/90, WuM 1991, 168ff.
- 136 AG Köln, Urt. v. 23.01.1990, 214 C 555/89, WuM 1991, 170
- 137 Blank, a.a.O., Rz. 153
- 138 Staudinger/Rolfs, Neubearbeitung 2006, § 573 Rz. 141
- 139 für eine Erforderlichkeit: LG Duisburg, B. v. 11.06.1991, 7 S 423/90, WuM 1991, 497
- 140 Blank, a.a.O., Rz. 155
- 141 Blank, a.a.O., Rz. 161
- 142 Urt. v. 10.04.1981, 10 S 325/80, WuM 1981, 191
- 143 LG Frankfurt, Urt. v. 14.02.1995, 2/11 S 365/94, 2-11 S 365/94, NJW-RR 1996, 266; LG Hamburg Urt. v. 15.04.1999, 307 S 245/98, WuM 1999, 720
- 144 Blank, a.a.O., Rz. 163
- 145 Rolfs, a.a.O., Rz. 147; LG Augsburg, Urt. v. 28.04.1992, 4 S 16/92, WuM 1992, 614f.
- 146 LG Frankenthal/Pfalz, Urt. v. 11.10.1989, 2 S 183/89, WuM 1991, 171f.; Rolfs, a.a.O.
- 147 Rolfs, a.a.O., Rz. 148

Im Veräußerungsfall soll es genügen, wenn das Haus nur mit einem erheblichen Abschlag veräußert werden könnte.¹⁴⁸ Das ist dann gegeben, wenn der Verkauf wirtschaftlich sinnlos ist oder wenn die durch die Einbußen des Vermieters entstehenden Nachteile jene überwiegen, welche der Mieter durch den Verlust der Wohnung erleidet.¹⁴⁹ Hierfür hat der Vermieter die finanziellen Verhältnisse für den Fall der Veräußerung mit und ohne Mietverhältnis darzulegen. Abstrakte Modellrechnungen scheiden insofern aus, es kommt vielmehr auf den Einzelfall an.

Bei der Absicht zur Modernisierung oder Sanierung liegt ein erheblicher Nachteil dann vor, wenn der Vermieter keine Rendite mehr erwirtschaftet. Das muss er durch eine Wirtschaftlichkeitsberechnung beweisen.¹⁵⁰ Es soll zudem genügen, wenn der Vermieter seine Rendite durch die beabsichtigte Sanierung oder Modernisierung wesentlich verbessern kann.¹⁵¹

Allerdings ist die Verwertungskündigung **unzulässig**, wenn zum Zeitpunkt der Vermietung die Notwendigkeit einer anderweitigen Verwertung **bereits absehbar** war!¹⁵² So scheidet die Verwertungskündigung wegen einer unzureichenden Rendite aus, wenn sich die Renditeverhältnisse seit der Vermietung nicht verändert haben.¹⁵³

In Ansehung dieser Rechtslage wird in allen Fällen einer beabsichtigten temporären Nutzung im Sinne dieses Projekts einer Verwertungskündigung entgegenstehen, dass sich die Renditeverhältnisse nicht verändert haben werden und bei Abschluss des die temporäre Nutzung zulassenden Vertrages gerade bekannt ist, dass mittelfristig eine anderweitige Verwertung erforderlich wird bzw. gerade deshalb eine Zwischennutzung erfolgen soll.

Die Verwertungskündigung ist daher **kein** geeignetes Instrument!

4.2.3.2. Zeitleihverträge

Der befristete Leihvertrag ist die vom Gesetz vorgesehene Grundsituation. Die geliehene Sache ist nach Ablauf der vereinbarten Zeit an den Verleiher zurückzugeben.¹⁵⁴ Ist keine Leihzeit vereinbart, ist die verliehene Sache zurückzugeben, sobald der Entleiher den sich aus dem Zweck der Leihe ergebenden Gebrauch der Sache gemacht hat oder jedenfalls soviel Zeit verstrichen ist, dass er ihn hätte machen können.¹⁵⁵ Ist weder eine Zeit vereinbart und ergibt sich eine solche auch nicht aus dem Zweck der Leihe kann der Verleiher die Sache jederzeit zurückfordern.¹⁵⁶

4.2.3.3. Zeitpachtverträge

a) Pacht von Sachen und Rechten

Das Pachtrecht schränkt die Möglichkeit einer Befristung nicht ein. Vielmehr geht das Gesetz bei einem Pachtverhältnis über ein Grundstück davon aus, dass die Parteien dieses befristen, anderenfalls läuft es auf unbestimmte Zeit. Die Kündigung ist dann nur für den Schluss eines Pachtjahres zulässig und muss spätestens am dritten Werktag eines Halbjahres, mit dessen Ablauf das Pachtverhältnis beendet werden soll, erfolgen.¹⁵⁷ Das gilt auch bei der Pacht von Räumen.¹⁵⁸

- 148 BVerfG, B. v. 12.11.2003, 1 BvR 1424/02, NZM 2004, 134f.

- 149 Blank, a.a.O., Rz. 167

- 150 Blank, a.a.O., Rz. 170

- 151 LG Osnabrück, Urt.v. 02.02.1994, 1 S 179/93, WuM 1994, 214f.

- 152 Blank, a.a.O., Rz. 172; Rolfs, a.a.O., Rz. 161

- 153 LG Hamburg, Urt.v. 02.10.1990, 316 S 99/90, WuM 1991, 186f.

- 154 § 604 Abs. 1 BGB

- 155 § 604 Abs. 2 BGB

- 156 § 604 Abs. 3 BGB

- 157 § 584 Abs. 1 BGB

- 158 BGH Urt. v. 19.03.1957, VIII ZR 43/56, BB 1957, 383

b) Landpacht

Auch für den Landpachtvertrag hat der Gesetzgeber die Befristung als Regel vorgesehen, indem er in § 594 S. 1 BGB bestimmt, dass das Pachtverhältnis mit dem Ablauf der Zeit endet, für die es eingegangen ist. Haben die Parteien keine Pachtzeit vereinbart, läuft das Pachtverhältnis auf unbestimmte Zeit und kann mit der gesetzlichen Kündigungsfrist¹⁵⁹ von beiden Parteien gekündigt werden. Für länger als 30 Jahre geschlossene Verträge räumt § 594 b BGB in Entsprechung zu § 544 BGB beiden Parteien das Recht ein, sich nach 30 Jahren durch Kündigung vom Vertrag zu lösen.

4.2.3.4. Befristetes Erbbaurecht

Für den Erbbaupertrag ist die sehr lange Vertragsbindung – im Regelfall 99 Jahre – typisch, eine andere Laufzeit indes ebenso zulässig, wie ein unbefristetes Erbbaurecht (sog. ewiges Erbbaurecht).¹⁶⁰ Freilich wird die Vereinbarung eines ewigen Erbbaurechtes an dem Interesse des Grundstückseigentümers scheitern, das Grundstück nach einer bestimmten Zeit wieder zur freien Verfügung zurückzuerhalten. Schon das Gesetz sieht deshalb das Erlöschen des Erbbaurechtes durch Zeitablauf vor.¹⁶¹

4.2.3.5. Mindestlaufzeiten?

Wie vorstehende Ausführungen bereits andeuten, definiert das Gesetz für Miet-, Leih-, Pacht und Erbbaurechtsverträge zwar keine Mindestlaufzeiten, für Miet- und Pachtverträge legt es gleichwohl indirekt Mindestlaufzeiten fest, indem es gesetzliche Kündigungsfristen bestimmt. Soweit von diesen nicht im zulässigen Rahmen abgewichen wurde, laufen Wohnraummietverträge mindestens 3 Monate, Gewerberaummietverträge 6 Monate, der Pachtvertrag ein Jahr. Der Landpachtvertrag läuft mindestens 2 Jahre.

4.2.3.6. Formvorschriften

Der (Ver-)Kauf von Grundstücken und Eigentumswohnungen bedarf der notariellen Beurkundung.¹⁶²

Der auf längere Zeit als ein Jahr abgeschlossene Mietvertrag ist hinsichtlich seiner Befristung nur dann wirksam, wenn er die Schriftform wahrht.¹⁶³ Haben die Parteien die Schriftform nicht gewahrt, etwa weil ein die Vertretung hinreichend kennzeichnender Zusatz fehlt oder nicht alle Vertragspartner den Vertrag unterzeichnet haben, läuft der Mietvertrag auf unbestimmte Zeit, kann jedoch frühestens zum Ablauf eines Jahres nach der Überlassung der gemieteten Räume gekündigt werden.

Da das Pachtrecht auf die entsprechende Anwendung der mietvertraglichen Vorschriften verweist, gilt bei der Verpachtung von Räumen und Grundstücken § 550 BGB ebenfalls, so dass ein auf längere Zeit als ein Jahr abgeschlossener Pachtvertrag über Räume und/oder Grundstücke nur dann wirksam ist, wenn er die Schriftform wahrht.¹⁶⁴

- 159 § 594 a Abs. 1 S. 1 BGB: „Ist die Pachtzeit nicht bestimmt, so kann jeder Vertragsteil das Pachtverhältnis spätestens am dritten Werktag eines Pachtjahrs für den Schluss des nächsten Pachtjahrs kündigen.“

- 160 v. Oefele, a.a.O., § 1, Rz. 70

- 161 § 27 Abs. 1 ErbbauRG: „Erlöscht das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so hat der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung für das Bauwerk zu leisten.“

- 162 §§ 311 b, 128 BGB

- 163 §§ 550, 126 BGB

- 164 Zum Unterpachtvertrag: BGH Urt. v. 15.06.1981, VIII ZR 166/80, NJW 1981, 2246 ff. (juris-Rz. 21, 23, 24)

Der Landpachtvertrag bedarf gemäß § 585a BGB der Schriftform, wenn er für längere Zeit als zwei Jahre geschlossen werden soll, anderenfalls läuft er auf unbestimmte Zeit.

Unabhängig davon, ob in einem Erbbauvertrag ein befristetes oder unbefristetes Erbbaurecht eingeräumt werden soll, bedarf der Erbbauvertrag gemäß § 11 Abs. 2 ErbbauRG stets der notariellen Beurkundung, anderenfalls ist er nichtig.

4.2.4.

Die Haftung

Die Haftung für Sachmängel der zur Nutzung überlassenen oder verkauften Sache richtet sich sowohl hinsichtlich des Ob wie auch des Inhalts nach den vertraglichen Vereinbarungen, soweit das Gesetz nicht selbst zwingende Vorgaben enthält.

4.2.4.1. Kauf/Verkauf

Der Verkäufer einer Sache hat diese dem Käufer frei von Sach- und Rechtsmängeln zu verschaffen. Wann ein Sachmangel vorliegt, bestimmt § 434 BGB. Danach ist die Sache frei von Rechtsmängeln, wenn sie bei Gefahrübergang die vereinbarte Beschaffenheit hat. Das Gesetz knüpft vorrangig an die Vereinbarung der Parteien an, diese sollen bestimmen, welche Beschaffenheit der Kaufgegenstand aufweisen muss. Haben die Parteien nichts vereinbart, ist die Sache frei von Sachmängeln, wenn sich der Kaufgegenstand für die nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung eignet, sonst, wenn sich der Kaufgegenstand für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Sachen der gleichen Art üblich ist und die der Käufer nach der Art der Sache erwarten kann.¹⁶⁵

Immobilien werden regelmäßig unter Ausschluss der Sachmängelhaftung veräußert. Der vollständige Ausschluss der Haftung des Verkäufers wird dabei regelmäßig dadurch „abgefedert“, dass der Verkäufer bestimmte Erklärungen zur Beschaffenheit der Immobilie und/oder Wissenserklärungen abgibt, z. B. die Erklärung, dass ihm versteckte Mängel nicht bekannt sind.¹⁶⁶

4.2.4.2. Miete und Pacht

Die für den Pachtvertrag geltenden Vorschriften werden gem. § 581 Abs. 2 BGB durch die für den Mietvertrag geltenden ergänzt, so dass die insofern geltenden Grundsätze unter einer Überschrift behandelt werden können.

Der Vermieter/Verpächter hat die vermietete/verpachtete Sache dem Mieter/Pächter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB bzw. § 581 Abs. 2 i.V.m. § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB). Hierzu gehört bei der Miete auch etwaiges mit vermietetes Inventar. Bezogen auf das Inventar trifft den Verpächter dagegen keine Erhaltungspflicht. Hat dieser Inventar mit überlassen, obliegt es gem. § 582 Abs. 1 BGB dem Pächter, die mit überlassenen Inventarstücke zu erhalten.

- 165 § 434 Abs. 1 S. 2 BGB

- 166 Formulierungsbeispiel aus Beck'sches Notarhandbuch, 4. Aufl. 2006, A I, Rz. 147: *Der Verkäufer versichert, dass ihm versteckte Mängel nicht bekannt sind. Der Käufer hat das Kaufobjekt besichtigt; er kauft es im gegenwärtigen altersbedingten Zustand.*

Allerdings zeigt die Praxis, dass die Erhaltungspflichten regelmäßig auf den Mieter/Pächter abgewälzt werden, da § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB abdingbar ist, also kein zwingendes Recht darstellt.

Die **Erhaltungspflicht** kann bei der **Pacht** vollständig auf den Pächter übertragen werden.¹⁶⁷ Jedoch ist die formularmäßige Übernahme der Erhaltungspflicht für das gesamte Pachtobjekt einschränkend dahin auszulegen, dass der einwandfreie Zustand des Pachtobjekts bei Vertragsbeginn vorausgesetzt wird und nur die durch den Pachtgebrauch verursachten Instandhaltungen übertragen sind.¹⁶⁸ Wenn sich der Pächter zur Instandsetzung verpflichtet hat, ist er daher regelmäßig nur zur Beseitigung nachträglicher Mängel verpflichtet. Die Übernahme von Schönheitsreparaturen durch den Pächter ist daher ebenfalls ohne weiteres zulässig.

Erhaltungspflichten können jedoch selbst einzelvertraglich **nicht uneingeschränkt** auf den **Mieter** abgewälzt werden. So haftet der Mieter zumindest im Regelfall nicht für Schäden, die durch höhere Gewalt oder durch Eingriffe Dritter entstanden sind. Im Zweifel hat die Übernahme der Instandsetzungspflicht auch nicht zur Folge, dass der Mieter zur Ersatzbeschaffung für nicht mehr reparable Anlagen, Einrichtungen und Gebäudeteile haftet.¹⁶⁹

Schönheitsreparaturen werden ganz üblich auf den Mieter abgewälzt, wobei es sich bei den Schönheitsreparaturklauseln meist um allgemeine Geschäftsbedingungen handelt, welche nur dann wirksam vereinbart sind, wenn sie die Vorgaben der Rechtsprechung berücksichtigen, nach welcher sog. „starre Klauseln“ nicht wirksam vereinbart werden können.¹⁷⁰

Für den Umfang der (dem Vermieter oder kraft Abwälzung dem Mieter) obliegenden Erhaltungspflicht kommt es darauf an, was die Vertragsparteien unter dem *vertragsgemäßen Gebrauch* verstanden wissen wollten. Denn die Pflicht zur Erhaltung richtet sich grundsätzlich nach dem Zustand der Mietsache bei Vertragsschluss sowie danach, was die Parteien als vertragsgemäß vereinbart haben.¹⁷¹

Gerade im Altbaubereich stellt sich häufig die Frage, ob es auf den Standart zum Zeitpunkt der Errichtung des Objektes, seiner Vermietung oder der konkreten Beurteilung ankommt. Das Äquivalenzverhältnis von Leistung und Gegenleistung gebietet es, zur Bestimmung des Umfanges der Erhaltungspflicht grundsätzlich auf den Zeitpunkt des Vertragsschlusses abzustellen.¹⁷² Umfang und Grenzen der Erhaltungspflicht bestimmen sich in erster Linie anhand des vereinbarten Mietzwecks, der vereinbarten Erstattung sowie des Alters und der Art der Mietsache und damit anhand aller Umstände, die zur Bestimmung des vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietsache herangezogen werden.¹⁷³ Das würde dafür sprechen, bei entsprechend klarer und vollständiger Definition des Zustands auch ein sanierungsbedürftiges, nicht den Anforderungen an gewöhnliche Wohnbedürfnisse entsprechendes Gebäude auch zu Wohnzwecken vermieten zu können. Allerdings kann der Wohnraummieter einen Mindeststandard erwarten, der ein zeitgemäßes Wohnen ermöglicht und den Einsatz der für die Haushaltsführung allgemein üblichen elektrischen Geräte erlaubt. Gerade dieser Mindeststandard soll selbst im Bereich des nicht modernisierten Altbaus gelten.¹⁷⁴

- 167 Staudinger/*Sonnenschein/Veit*, Neubearbeitung 2005, § 581 Rz. 234
- 168 Sonnenschein/Veit, a.a.O.
- 169 Ermann/*Jendrek*, a.a.O., § 535, Rz. 88
- 170 vgl. etwa: BGH Urt. v. 18.10.2006, VIII ZR 52/06 und Abschn. V 1 e (4) in diesem Gutachten
- 171 Schmidt-Futterer/*Eisenschmid*, a.a.O., § 535, Rz. 49
- 172 Eisenschmid, a.a.O.; *Hübner/Griesbach/Schreiber* in: Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, a.a.O., Kap. 14, Rz. 182; Staudinger/*Emmerich*, Neubearbeitung 2006, § 536, Rz. 12
- 173 Hübner/Griesbach/Schreiber, a.a.O., Rz. 180
- 174 BGH Urt. v. 26.07.2004, VIII ZR 281/03, NZM 2004, 736 ff.

Wird der durch diese Kriterien bestimmte vertragsgemäße Zustand der Sache nicht erhalten, liegt ein Mangel vor, welcher zur Minderung der Miete/Pacht berechtigt. Das Minderungsrecht ist jedoch ausgeschlossen, wenn der Mieter/Pächter den Mangel bei Vertragsschluss kennt.¹⁷⁵

4.2.4.3. Leihe

Anders als der Vermieter ist der Verleiher nicht verpflichtet, die verliehene Sache Instand zu halten. Vielmehr hat der Entleiher die gewöhnlichen Kosten der Erhaltung der geliehenen Sache zu tragen.¹⁷⁶ Der Verleiher haftet auch nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit,¹⁷⁷ so dass er nicht dafür ein zustehen hat, wenn die entliehene Sache Mängel aufweist, die der Verleiher nicht kennt. Den Verleiher trifft keine Pflicht, die entliehene Sache vor Überlassung auf Gefahren zu untersuchen. Ist die vereinbarte Gebrauchsüberlassung unmöglich, hat der Verleiher dafür also erst dann ein zustehen, wenn ihn wenigstens ein grob fahrlässiges Verschulden trifft.¹⁷⁸

Ist die zu verleihende Sache mit einem Rechts- oder Sachmangel belastet, ist die Haftung des Verleihers noch weiter eingeschränkt, denn in einem solchen Fall kann der Verleiher nur dann erfolgreich in Anspruch genommen werden, wenn er den Mangel arglistig verschwiegen hat.¹⁷⁹ Nur dann ist er dem Entleiher zur Erstattung des diesem aus dem Mangel entstandenen Schadens verpflichtet.

4.2.4.4. Erbbaurecht

Hier stellen sich vergleichbare Fragen nicht. Der Erbbauberechtigte ist Eigentümer des entweder im Rahmen des Erbbaurechts übernommenen oder aber von ihm errichteten Gebäudes, so dass allein er für dessen Erhalt und Bestand verantwortlich ist.

- 175 § 536b Satz 1 BGB
- 176 § 601 Abs. 1 BGB
- 177 § 599 BGB
- 178 Häublein, a.a.O., § 599, Rz. 2
- 179 § 600 BGB

4.2.5. Behandlung von „Eigenleistungen“

Für den Kaufvertrag stellen sich insofern keine Fragen, zum Erbbau-recht kann auf die Ausführungen unter Abschnitt I Ziff. 6 lit. e verwiesen werden. Doch welche Möglichkeiten haben Mieter, Pächter und Ent-leiher, einen finanziellen Ausgleich für Eigenleistungen zu erhalten?

4.2.5.1. Miete

Nur unter bestimmten Voraussetzungen haben Mieter Anspruch auf Erstattung von Aufwendungen. Insofern gilt es zwischen Aufwen-dungen zur Beseitigung von Mängeln der Mietsache und sonstigen Aufwendungen zu differenzieren. An vom Mieter eingebrachten Ein-richtungen hat er einen Anspruch auf deren Wegnahme.

a) Rückgabepflicht

Bei der Beendigung des Mietverhältnisses besteht grundsätzlich die Pflicht, das Mietobjekt in dem Zustand zurückzugeben, in dem es sich bei Vertragsbeginn befand.¹⁸⁰ Eingebrachte Sachen sind daher zu entfernen, Ein-, Auf- und Umbauten sowie alle baulichen Maßnahmen zu beseitigen und der frühere Zustand wiederherzustellen.¹⁸¹ Einer dahingehenden vertraglichen Absprache der Parteien bedarf es nicht. Die Rückbauverpflichtung folgt vielmehr aus der gesetzlichen, in § 546 BGB geregelten Rückgabepflicht.¹⁸² Die Rückbauverpflichtung besteht grundsätzlich unabhängig von den hierfür aufzuwendenden Kosten.¹⁸³

Die Beseitigungspflicht entfällt indes, wenn die baulichen Maßnah-men und das Versehen der Mietsache mit diversen Einrichtungen ursprünglich nur deshalb erfolgte, um sie (die Mietsache) erst in den vertragsgemäß geschuldeten Zustand zu versetzen.¹⁸⁴

Zu den Einrichtungen, die als für einen vertragsgemäßen Gebrauch erforderlich anzusehen sind, gehören z.B. Sanitäreinrichtungen im Bad, Wandverfließung in der Küche und der Briefkasten.¹⁸⁵ Eine Pflicht zur Beseitigung besteht auch dann nicht, wenn der Vermieter auf eine Entfernung bei Vertragsende verzichtet hat oder wenn der Mieter die Einrichtung aufgrund einer Abrede mit dem Vermieter zurücklassen darf.¹⁸⁶

Dagegen hat die Zustimmung des Vermieters zur Durchführung von Baumaßnahmen selbst in größerem Umfang nicht zwangsläufig zur Folge, dass er damit gleichzeitig auf den Beseitigungsanspruch bei Ende des Mietverhältnisses verzichtet.¹⁸⁷

Eine Vereinbarung mit dem Inhalt, dass der Mieter an der Mietsache Veränderungen vornehmen darf, die ausschließlich in seinem eigenen Interesse liegen, enthält zugleich ein stillschweigendes Einverständnis der Parteien, nach dem der Mieter keinen Aufwendungsersatz für die Veränderungen beanspruchen kann.¹⁸⁸

- 180 Bub/Treier-*Scheuer*, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Auf-lage 1999, V Rz. 13
- 181 BGH Urt. v. 16.03.1988, VIII ZR 184/87, NJW 1988, 1778 ff.
- 182 BGH Beschl. v. 02.10.1996, XII ZR 65/95, NJW 1997, 394 (juris-Rz. 7)
- 183 OLG Karlsruhe, Urt. v. 31.10.1985, 15 U 129/84, NJW-RR 1986, 1394 ff.
- 184 *Wolf* in Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, a.a.O., Kap. 13 Rz. 13; Scheuer, a.a.O., Rz. 18; OLG Düsseldorf Urt. v. 08.02.1990, 10 U 127/89, MDR 1990, 551
- 185 Schmidt-Futterer/*Gather*, a.a.O., § 546 Rz. 51
- 186 Gather, a.a.O., Rz. 50
- 187 BGH Urt. v. 13.10.1959, VIII ZR 193/58, WM 1959, 1369 ff.; Gather, a.a.O., Rz. 53
- 188 BGH Urt. v. 13.06.2007, VIII ZR 387/04, NZM 2007, 682

b) Wegnahmerecht bei Einrichtungen

In Bezug auf vom Mieter eingebrachte Einrichtungen hat dieser gemäß § 539 Abs. 2 BGB ein Wegnahmerecht.

Einrichtungen sind mit der Mietsache verbundene bewegliche Sachen, um der Mietsache wirtschaftlichem Zweck zu dienen.¹⁸⁹ Daher sind nur aufgestellte bzw. an Wänden und Decken aufgehängte Sachen selbst dann keine Einrichtungen, wenn sie dort befestigt werden müssen, um ein Herabstürzen oder Umfallen zu verhindern.¹⁹⁰ Wenn der Zweck der Befestigung jedoch vorrangig in der Verbindung mit dem Mietobjekt liegt, ist eine Einrichtung gegeben.¹⁹¹ Daher sind z.B. Steckdosen, Antennen, Waschbecken und Badewannen, Küchenzeilen, Öfen und Heizungen, Raumteiler, Klimaanlage und auch Bäume, Sträucher und Pflanzen, solange sie umgepflanzt werden können, als Einrichtungen zu behandeln.¹⁹² Können vom Mieter gepflanzte Bäume nicht mehr umgepflanzt werden, sind diese keine Einrichtungen i.S.d. Vorschrift.¹⁹³ Unerheblich ist, ob der Mieter sein Eigentum behält oder ob dieses durch die Verbindung mit dem Mietobjekt in das Eigentum des Vermieters übergeht.¹⁹⁴

Will der Vermieter das gemäß § 539 Abs. 2 BGB bestehende Recht des Mieters, von ihm eingebrachte Einrichtungen aus dem Mietobjekt zu entfernen, gemäß § 552 BGB abwenden, muss er dem Mieter eine angemessene Entschädigung zahlen.¹⁹⁵ Dieses Abwendungsrecht besteht aber nur dann, wenn der Mieter kein berechtigtes Interesse an der Wegnahme der Einrichtung hat. Das Interesse des Mieters an der Wegnahme der Einrichtung muss nicht wirtschaftlich begründet sein, es genügt auch ein bloßes Affektionsinteresse.¹⁹⁶

Das Abwendungsrecht besteht nur solange, wie die Einrichtung noch mit dem Mietobjekt verbunden ist. Es erlischt folglich mit der Abtrennung vom Mietobjekt selbst dann, wenn der Mieter die Einrichtung noch in den Mieträumen aufbewahrt.¹⁹⁷

Der Vermieter ist zwar zur Abwendung der Wegnahme berechtigt, jedoch nicht zur Übernahme verpflichtet. Er allein entscheidet daher, ob er von seiner Abwendungsbefugnis Gebrauch macht. Der Mieter kann ihm die Einrichtung nicht mit dem Ziel aufdrängen, eine Entschädigung zu erhalten.¹⁹⁸ Wenn der Mieter sein Wegnahmerecht nicht ausübt und der Vermieter von seiner Abwendungsbefugnis keinen Gebrauch macht, die Einrichtung also im Mietobjekt schlicht hinterlassen wird, besteht auch dann keine Pflicht zur Übernahme gegen Entschädigung, wenn der Vermieter die Mietsache anschließend unverändert weiter vermietet.¹⁹⁹

Das dem Vermieter zustehende Recht gemäß § 552 Abs. 1 BGB wird nach dem Gesetzestext durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung ausgeübt. Sinn und Zweck der Vorschrift gebieten es jedoch, ein dem Mieter in Annahmeverzug begründender Weise unterbreitetes tatsächliches Angebot auf Zahlung einer Entschädigung ausreichen zu lassen.²⁰⁰ Ob ein wörtliches Angebot ausreichend ist, wird strittig diskutiert.²⁰¹

Die Entschädigung muss angemessen sein, also dem Zeitwert der Einrichtung entsprechen, wobei Kosten und Wertverlust durch Ausbau und Aufwendungen für die Wiederherstellung des früheren Zustandes zu berücksichtigen sind.²⁰²

- 189 BGH Urt. v. 13.05.1987, VIII ZR 136/86, NJW 1987, 2861 ff.
- 190 Schmidt-Futterer/Langenberg, a.a.O., § 539 Rz. 12; a.A. OLG München Urt. v. 22.06.1984, 18 U 2537/84, WuM 1985, 90 f. (juris-Rz. 13): für eine eingepasste Einbauküche
- 191 BGH Urt. v. 13.05.1987, a.a.O.
- 192 Langenberg, a.a.O.
- 193 LG Görlitz Urt. v. 22.09.2004, 2 S 39/04, juris-Rz. 14 (vor 20 Jahren gepflanzte Bäume und Sträucher)
- 194 Emmerich, a.a.O., Rz. 28
- 195 § 552 Abs. 1 BGB
- 196 jurisPK-BGB/Tonner/Schlemmer, a.a.O., § 552 Rz. 5
- 197 Langenberg, a.a.O., § 552 Rz. 2; Emmerich, a.a.O., § 552 Rz. 3
- 198 Tonner/Schlemmer, a.a.O.
- 199 BGH Urt. v. 14.07.1969, VIII ZR 5/68, WM 1969, 1114 ff.
- 200 KG Beschl. v. 09.04.2001, 8 W 52/01, MDR 2001, 984
- 201 bestätigend: Langenberg, a.a.O., § 552 Rz. 7; a.A. KG, a.a.O.
- 202 LG Köln Urt. v. 24.03.1998, 12 S 288/97, WuM 1998, 345 f.; Emmerich, a.a.O., § 552 Rz. 6

c) Anspruch auf Erstattung von Aufwendungen?

Die Frage einer Entschädigung für vom Mieter vorgenommene Leistungen stellt sich unter zwei Gesichtspunkten: Kann der Mieter die Kosten für zur Beseitigung von Mängeln der Mietsache erforderliche Leistungen verlangen (1) und hat er einen Anspruch auf Erstattung solcher Kosten, die zwar nicht der Beseitigung von Mängeln dienen, aber das Mietobjekt im weitesten Sinne verschönern und/oder dessen Wert erhöht haben (2).

(1) Erstattung von Mangelbeseitigungskosten

Wenn der Mieter Leistungen zur Beseitigung eines Mangels und folglich zur Herstellung des vertragsgemäßen Zustands erbracht hat, sind ihm die Kosten als Schaden gem. § 536a Abs. 2 BGB zu erstatten, wenn der Mieter die Mängel selbst beseitigen durfte. Der Mieter darf Mängel an der Mietsache im Wege der Ersatzvornahme selbst beseitigen oder beseitigen lassen, wenn der Vermieter in Verzug mit der Mängelbeseitigung ist oder die umgehende Mängelbeseitigung objektiv notwendig ist, um den Bestand der Mietsache zu erhalten oder wieder herzustellen.²⁰³ Das setzt die Anzeige des Mangels gegenüber dem Vermieter voraus.²⁰⁴ Die dem Vermieter gesetzte Frist muss ergebnislos abgelaufen sein.

(2) Erstattung anderer Aufwendungen

Andere als zur Beseitigung von Mängeln getätigte Aufwendungen sind nur unter den Voraussetzungen des § 539 Abs. 1 BGB erstattungsfähig. Danach kann der Mieter vom Vermieter Aufwendungen auf die Mietsache, die der Vermieter ihm nicht nach § 536a Abs. 2 zu ersetzen hat, nach den Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag ersetzt verlangen. Daher sind die von § 539 Abs. 1 BGB erfassten Aufwendungen zunächst von jenen abzugrenzen, die dem Regelungsbereich des § 536 a BGB unterliegen, zum anderen aber auch von Einrichtungen.

Aufwendungen auf das Mietobjekt i.S.v. § 539 Abs. 1 BGB sind solche, die nicht zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestands der Mietsache notwendig sind. Das können erhaltende Maßnahmen ebenso sein wie wiederherstellende, soweit sie nicht den Bestand der Mietsache betreffen. Es können aber auch verbessernde Maßnahmen sein.²⁰⁵

Gleichgültig ist, ob es sich um Maßnahmen handelt, durch die ein bisher nicht vorhandener Zustand geschaffen wird. Aufwendungen i.S.v. § 539 Abs. 1 BGB sind daher luxuriöse, aber nützliche Aufwendungen ebenso, wie sog. Luxusaufwendungen, also solche, die nicht zu einer Wertsteigerung führen, weil ein Bauteil nur durch ein gleichartiges, nur z.B. von Design oder Farbe verschiedenes ersetzt wird.²⁰⁶ Bei den Aufwendungen geht es demnach um dauerhafte Verbesserungen der Mietsache, um sachbezogene Investitionen für den Eigentümer.

Ein Ersatzanspruch des Mieters für Aufwendungen besteht allerdings nur dann, wenn – wie aus der Rechtsgrundverweisung in § 539 Abs. 1 BGB auf die Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag folgt – deren Voraussetzungen erfüllt sind. Der Mieter muss folglich mit Fremdgeschäftsführungswillen außerhalb einer vertraglichen

- 203 jurisPK-BGB/*Münch*, a.a.O., § 536 a Rz. 23
- 204 § 536 c BGB
- 205 Langenberg, a.a.O., § 539 Rz. 10
- 206 Langenberg, a.a.O.; Staudinger/*Emmerich*, a.a.O., § 539 Rz. 4

Grundlage Maßnahmen getroffen haben, die zum Rechts- oder Interessenbereich des Vermieters gehören und die dessen Interesse und die dessen Interesse und wirklichem oder mutmaßlichem Willen entsprechen.²⁰⁷ Daran fehlt es, wenn der Mieter die Aufwendungen nur für seine Zwecke und in seinem eigenen Interesse getätigt hat, dann scheidet eine Ersatzpflicht des Vermieters aus.²⁰⁸ Nichts anderes gilt, wenn der Mieter weiß, dass der Vermieter mit den von ihm vorgenommenen Maßnahmen nicht einverstanden ist. In derartigen Fällen kann nur im Einzelfall ein Bereicherungsanspruch des Mieters bestehen.²⁰⁹ Ein Bereicherungsanspruch soll bestehen, wenn der Mieter ein fremdes Grundstück in der berechtigten Erwartung des späteren Eigentumserwerbs bebaut. Denn dann hat der Vermieter die werterhöhenden Baumaßnahmen nur im Hinblick auf die erwartete Eigentumsübertragung auf den Mieter erhalten. Indem diese nicht mehr erfolgen kann, ist der gemeinsam verfolgte Zweck gescheitert. In einem solchen Fall ist der Wertzuwachs, den ein Grundstück durch Baumaßnahmen des Mieters erfahren hat, nach Bereicherungsrecht auszugleichen.²¹⁰ Daraus folgt:

Führt der Mieter ohne Absprache mit dem Vermieter Maßnahmen der Modernisierung durch, kann er die Kosten nur dann erstattet verlangen, wenn es sich um nützliche Verwendungen handelt, die er mit Fremdgeschäftsführungswillen erbracht hat. Nützliche Verwendungen sind solche Aufwendungen, die jedenfalls auch der Mietsache zugute kommen sollen, indem sie deren Nutzungsmöglichkeiten erweitern, aber nicht grundlegend verändern. Dazu gehört die Modernisierung, die der Verbesserung des Vertragsgebrauchs dient. Erforderlich ist zudem, dass der Mieter die Modernisierung wenigstens auch für den Vermieter vornimmt.²¹¹

Schon an diesem Tatbestandsmerkmal scheiterten regelmäßig von Mietern geltend gemachte Ersatzansprüche, weil der Mieter bei den fraglichen Maßnahmen letztlich allein im eigenen Interesse tätig geworden war.²¹²

Liegt zwar eine nützliche Aufwendung im Sinne des § 539 Abs. 1 BGB vor, hat der Mieter jedoch nicht mit Fremdgeschäftsführungswillen gehandelt, kann ein Aufwendungsersatzanspruch nur noch dann bestehen, wenn der Vermieter die Maßnahmen nachträglich genehmigt (§ 684 Satz 2 BGB). Eine Genehmigung liegt jedoch nicht schon dann vor, wenn der Vermieter den baulichen Veränderungen zugestimmt hat. Denn damit bringt der Vermieter regelmäßig nur sein Einverständnis mit den über den vertragsgemäßen Gebrauch hinausgehenden Maßnahmen des Mieters zum Ausdruck.²¹³

Zudem kommt es ganz maßgeblich auf den Inhalt einer insofern getroffenen Absprache an:

Dass der Mietvertrag dem Mieter die Gestaltung der Freiflächen nach seinen individuellen Wünschen gestattet und insoweit (im Gegensatz zu im Mietvertrag auch geregelten baulichen Veränderungen) keinen Anspruch des Mieters auf Aufwendungsersatz vorsieht, kann zugleich die konkludente Vereinbarung enthalten, dass der Mieter die Kosten für die Gestaltung der Freiflächen selbst zu tragen hat, Ansprüche auf den Ersatz von Aufwendungen insoweit also ausgeschlossen sein sollen. Ohne weiteres kann nämlich nicht angenommen werden, dass der Vermieter, der dem Mieter erlaubt, die Mietsache nach dessen individuellen Wünschen und in dessen eigenem Interesse zu verändern,

- 207 Emmerich, a.a.O., Rz. 5

- 208 BGH Urt. v. 16.09.1998, XII ZR 136/96, ZMR 1999, 93 ff.

- 209 Langenberg, a.a.O.; Emmerich, a.a.O., Rz. 9

- 210 BGH Urt. v. 22.06.2001, V ZR 128/00, NJW 2001, 3118f.

- 211 jurisPK-BGB/Münch, a.a.O., § 539 Rz. 8.

- 212 Emmerich, a.a.O., Rz. 6

- 213 BGH Urt. v. 16.09.1998, a.a.O.; Emmerich, a.a.O., Rz. 9

auch noch verpflichtet sein soll, dem Mieter die Aufwendungen hierfür zu ersetzen.²¹⁴

Für andere, als nützliche Aufwendungen besteht regelmäßig kein Anspruch auf Erstattung, weil sie für den Vermieter in keiner Hinsicht einen „Gewinn“ darstellen.²¹⁵

Folglich bieten die gesetzlichen Vorgaben **häufig keinen** ausreichenden Ausgleich für vom Mieter erbrachte Leistungen.

d) Alternative: Baukostenzuschuss

Die Mietvertragsparteien können in Ansehung der soeben dargestellten, weitestgehend unbefriedigenden, weil für den Mieter unsicheren Situation Vereinbarungen treffen, nach denen die Leistungen des Mieters als Mietvorauszahlungen zu behandeln sind:

Hat der Mieter die Miete für die Zeit nach Beendigung des Mietverhältnisses bereits im voraus entrichtet, so hat der Vermieter sie zurückzuerstatten und ab Empfang zu verzinsen.²¹⁶ Hat der Vermieter die Beendigung des Mietverhältnisses nicht zu vertreten, so hat er das Erlangte nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung zurückzuerstatten.²¹⁷ Für vom Mieter noch nicht abgewohnte Mietvorauszahlungen ist § 547 BGB somit sichere Anspruchsgrundlage für die Erstattung des noch nicht abgewohnten Teilbetrages.

§ 547 BGB differenziert allerdings danach, ob der Vermieter die Beendigung zu vertreten hat. Ist dies der Fall, hat er die zuviel gezahlte Miete nach den Grundsätzen des Rücktritts zurückzuerstatten. Hat dagegen der Mieter die Kündigung zu vertreten, haftet der Vermieter nur nach Bereicherungsrecht.²¹⁸ Von § 547 BGB wird zunächst die Miete – also der Mietzins – erfasst. Doch auch der Verwendungsersatzanspruch des Mieters aufgrund von Einbauten wie auch Mietmodernisierungen können Mietvorauszahlungen darstellen.²¹⁹ Folgerichtig können Mieterdarlehen, Baukostenzuschüsse und ähnliche Baufinanzierungsbeiträge des Mieters als Mietvorauszahlungen behandelt werden, sofern durch eine **Verrechnungsabrede** die Abwohnbarkeit und damit die Beziehung zur Miete hergestellt worden ist.²²⁰ Erbringt der Mieter Sanierungs- und/oder Modernisierungsmaßnahmen, **kann es sich** um einen als Mietvorauszahlung zu behandelnden Baukostenzuschuss handeln.

Allerdings ist die Frage, ob und inwieweit die Verpflichtung zur Zahlung eines Baukostenzuschusses nach vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses fortbesteht, nicht aus § 547 BGB heraus, sondern durch Auslegung des Vertrages zu beantworten.²²¹ Zu unterscheiden ist insofern zwischen anrechenbaren und verlorenen Baukostenzuschüssen.

(1) Anrechenbarer Baukostenzuschuss

Anrechenbare (oder auch abwohnbare) Baukostenzuschüsse sind Geld- oder Sachleistungen des Mieters oder eines Dritten zum Neubau, Wiederaufbau, Ausbau, zur Erweiterung oder Instandsetzung von Räumen, die mit dem Mietvertrag so gekoppelt oder in Beziehung gesetzt sind, dass sie sich in einer Ermäßigung der Miete niederschlagen.²²² Dazu gehören nicht nur Vorauszahlungen an den

- 214 BGH Urte. v. 13.06.2007, VIII ZR 387/04, NZM 2007, 682
- 215 Emmerich, a.a.O., Rz. 4
- 216 § 547 Abs. 1 S. 1 BGB
- 217 § 547 Abs. 1 S. 2 BGB
- 218 Staudinger/Rolfs, a.a.O., § 547 Rz. 1
- 219 OLG Düsseldorf Urte. v. 21.11.1991, 10 U 47/91, ZMR 1992, 110 f.; Rolfs, a.a.O., Rz. 8
- 220 BGH Urte. v. 31.01.2003, V ZR 333/01, MDR 2003, 561; Rolfs, a.a.O., Rz. 9; Jendrek, a.a.O., § 547 Rz. 7
- 221 Rolfs, a.a.O.
- 222 BGH Urte. v. 03.02.1959, VIII ZR 91/58, MDR 1959, 485 f.; Scheuer, a.a.O., III Rz. 722

Vermieter, sondern auch Bauleistungen des Mieters, wenn der für diese aufgewendete Betrag vereinbarungsgemäß vom festgelegten Mietzins in bestimmten Raten abgezogen wird.²²³ Bei ihnen erhält der Mieter den Kapitalwert seiner Leistung durch die regelmäßige Tilgung des Baukostenzuschusses durch die Mietrate zurück, verliert dagegen die Zinsen darauf.²²⁴ Der zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietvertrages dann nicht verbrauchte Baukostenzuschuss ist in Abhängigkeit davon, ob der Vermieter die Beendigung zu vertreten hat, aufgrund des in § 547 Abs. 1 BGB enthaltenen Rechtsfolgenverweises nach Rücktritts- oder Bereicherungsrecht, zu erstatten.

Hat der Vermieter die vorzeitige Beendigung zu vertreten, soll über den Grundgedanken des Rücktrittsrechts der frühere Zustand durch Rückgewähr der empfangenen Leistung hergestellt werden. Dazu kann die dem Vermieter überlassene Sache an den Mieter herausgegeben werden (wenn dies möglich ist).²²⁵ Anderenfalls ist ein Ausgleich in Geld zu leisten.²²⁶

Hat der Vermieter die vorzeitige Beendigung dagegen nicht zu vertreten, muss er grundsätzlich (nur) das Erlangte im Sinne von §818 Abs. 1 S. 1 BGB herausgeben.²²⁷ Deshalb ist es ihm nicht verwehrt, sich auf den Wegfall der Bereicherung zu berufen.²²⁸ Ob der Vermieter noch bereichert ist, bestimmt sich danach, ob die Mietvorauszahlung wirtschaftlich gesehen noch in seinem Vermögen ist.²²⁹

(2) Verlorener Baukostenzuschuss

Sog. verlorene Baukostenzuschüsse fallen nicht unter § 547 BGB. Sie unterscheiden sich von anrechenbaren Baukostenzuschüssen dadurch, dass sie nicht mit der laufenden Mietzahlung verrechnet werden und auch nicht bei Beendigung des Mietverhältnisses zu ersetzen sind. Die Mieterleistung soll hier vielmehr endgültig beim Vermieter verbleiben.²³⁰ Mit der Hingabe des Zuschusses will der Mieter als Gegenleistung das Recht zur Benutzung des (erst noch) zu errichtenden oder zu modernisierenden Mietobjekts zu günstigen Konditionen erlangen.²³¹

Zu unterscheiden ist insofern wiederum zwischen Wohn- und Geschäftsraummiete:

Bei Wohnraum ist, soweit es sich **nicht** um preisgebundenen Wohnraum handelt, Art. VI des Gesetzes zur Änderung des II. Wohnungsbaugesetzes, anderer wohnungsrechtlicher Vorschriften und über die Rückerstattung von Baukostenzuschüssen vom 21.07.1961 maßgeblich, welcher bis auf die Verjährung § 547 BGB entspricht.²³² Das betrifft insbesondere den Umfang des Rückerstattungsanspruches, der nach Art. VI § 1 des Gesetzes zur Änderung des II. WoBauG ebenfalls davon abhängt, ob der Vermieter die Beendigung des Mietverhältnisses zu vertreten hat.²³³ Gem. Art. VI § 2 des Gesetzes zur Änderung des II. WoBauG ist ein Zuschuss in Höhe einer Jahresmiete durch eine Mietdauer von vier Jahren getilgt.²³⁴ Dabei ist die ortsübliche Miete für Wohnungen gleicher Art, Finanzierungsweise, Lage und Ausstattung zur Zeit der Leistung maßgebend.²³⁵ Leistungen, die den Betrag einer Vierteljahresmiete nicht erreichen, bleiben außer Betracht.²³⁶

Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.²³⁷

- 223 Scheuer, a.a.O.

- 224 *Bartholomäi* in: Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, a.a.O., Kap. 10 Rz. 228

- 225 Gather, a.a.O., § 547 Rz. 30

- 226 Scheuer, a.a.O., V Rz. 335

- 227 Gather, a.a.O., Rz. 32

- 228 Gather, a.a.O.

- 229 BGH Urt. v. 05.10.2005, a.a.O.

- 230 Scheuer, a.a.O., Rz. 728

- 231 Scheuer, a.a.O.

- 232 Textnachweis in: MünchKommBGB/*Bieber*, 5. Aufl. 2008, § 547 Rz. 17

- 233 Bieber, a.a.O.; Gather, a.a.O., § 547 Rz. 16, 17

- 234 Bieber, a.a.O.; Gather, a.a.O., Rz. 18

- 235 Art. VI § 2 S. 2 G.z.Ä.d.II.WoBauG

- 236 Art. VI § 2 S. 3 G.z.Ä.d.II.WoBauG

- 237 Art. VI § 5 G.z.Ä.d.II.WoBauG

Für **preisgebundenen** Wohnraum gilt § 9 des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG):

(1) Eine Vereinbarung, nach der der Mieter oder für ihn ein Dritter mit Rücksicht auf die Überlassung der Wohnung eine einmalige Leistung zu erbringen hat, ist, vorbehaltlich der Absätze 2 bis 6, unwirksam. Satz 1 gilt nicht für Einzahlungen auf Geschäftsanteile bei Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der Genossenschaft oder ähnliche Mitgliedsbeiträge.

(2) Die Vereinbarung einer Mietvorauszahlung oder eines Mieterdarlehens als Finanzierungsbeitrag zum Bau der Wohnung ist nur insoweit unwirksam, als die Annahme des Finanzierungsbeitrags nach § 28 des Ersten Wohnungsbaugesetzes oder nach § 50 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes ausgeschlossen oder nicht zugelassen ist.

(3) Die Vereinbarung einer Mietvorauszahlung oder eines Mieterdarlehens zur Deckung der Kosten für eine Modernisierung, der die zuständige Stelle zugestimmt hat, ist nur unwirksam, soweit die Leistung das Vierfache des nach § 8 zulässigen jährlichen Entgelts überschreitet.

(4) Ist ein von einem Mieter oder einem Dritten nach § 28 des Ersten Wohnungsbaugesetzes oder § 50 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes zulässigerweise geleisteter Finanzierungsbeitrag oder eine nach Absatz 3 zulässige Leistung wegen einer vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses dem Leistenden ganz oder teilweise zurückerstattet worden, so ist eine Vereinbarung, wonach der Mietnachfolger oder für ihn ein Dritter die Leistung unter den gleichen Bedingungen bis zur Höhe des zurückerstatteten Betrags zu erbringen hat, zulässig.

(5) Die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung des Mieters ist zulässig, soweit sie dazu bestimmt ist, Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen zu sichern. Im Übrigen gilt § 551 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

(6) Eine Vereinbarung, nach der der Mieter oder für ihn ein Dritter mit Rücksicht auf die Überlassung der Wohnung Waren zu beziehen oder andere Leistungen in Anspruch zu nehmen oder zu erbringen hat, ist unwirksam. Satz 1 gilt nicht für die Überlassung einer Garage, eines Stellplatzes oder eines Hausgartens und für die Übernahme von Sach- oder Arbeitsleistungen, die zu einer Verringerung von Bewirtschaftungskosten führen. Die zuständige Stelle kann eine Vereinbarung zwischen dem Verfügungsberechtigten und dem Mieter über die Mitvermietung von Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen und über laufende Leistungen zur persönlichen Betreuung und Versorgung genehmigen; sie hat die Genehmigung zu versagen, wenn die vereinbarte Vergütung offensichtlich unangemessen hoch ist.

(7) Soweit eine Vereinbarung nach den Absätzen 1 bis 6 unwirksam ist, ist die Leistung zurückzuerstatten und vom Empfang an zu verzinsen. Der Anspruch auf Rückerstattung verjährt nach Ablauf eines Jahres von der Beendigung des Mietverhältnisses an.

Danach greift folglich entweder § 9 Abs. 2 bis 6 WoBindG, oder aber der Zuschuss ist gem. § 9 Abs. 7 WoBindG zurückzuzahlen.

Bei anderen Mietverhältnissen, insbesondere bei Gewerberäumen, kommt nur ein bereicherungsrechtlicher Anspruch in Betracht.²³⁸ Hierfür ist Voraussetzung, dass der mit der Leistung des Baukostenzuschusses zunächst bezweckte Erfolg nicht in vollem Umfang eintritt.

Das ist der Fall, wenn ein Mietverhältnis auf bestimmte Zeit vorzeitig beendet wird und auch dann, wenn ein langfristiger Mietvertrag wegen Verstoß gegen das Schriftformerfordernis als unbefristeter zu behandeln ist.²³⁹ Die Höhe des Bereicherungsanspruches ist nicht identisch mit dem noch nicht abgewohnten Finanzierungsbeitrag. Entscheidend sind vielmehr die wirtschaftlichen Vorteile, die der Vermieter daraus erzielt, dass er vorzeitig in den Genuss der Nutzungsmöglichkeiten der Mietsache gelangt.²⁴⁰ Das sind diejenigen, die dem Mieter während der Zeit von der tatsächlichen bis zur beabsichtigten Beendigung des Mietverhältnisses entgangen sind.²⁴¹ Es kommt dabei darauf an, ob der Vermieter während dieser Zeit zu einem höheren Mietzins vermieten kann. Ob er tatsächlich zu einem höheren Mietzins vermietet hat, ist nicht maßgeblich, denn der Vermieter muss sich in einem solchen Fall so behandeln lassen, als würde er den höheren Mietzins erhalten.²⁴²

Für die Geschäftsraummiete sind Vereinbarungen, welche den Erstattungsanspruch von vornherein ausschließen, grundsätzlich zulässig. Nur im Einzelfall kann deren Nichtigkeit wegen Sittenwidrigkeit angenommen werden.²⁴³

Nach diesen Grundsätzen können sowohl für Wohnraum- wie für Geschäftsraummietverträge rechtssichere Vereinbarungen getroffen werden, welche es den Mietvertragsparteien ermöglichen, Leistungen des Mieters durch Verknüpfung an die Mietlaufzeit und die Mietzinshöhe abzuwohnen, so dass im Falle einer vorzeitigen Beendigung ein angemessener Ausgleich für den dann noch nicht abgewohnten Teil der Leistungen erreicht wird.

Zu beachten ist dabei jedoch, dass die dahingehende Vereinbarung mit dem Vermieter einen zukünftigen Erwerber nur binden kann, wenn²⁴⁴

- ein anrechenbarer Baukostenzuschuss oder eine Mietvorauszahlung vereinbart worden ist,
- die Vereinbarung der Mietvorauszahlung/des anrechenbaren Baukostenzuschusses vor Erbringung der Mieterleistungen getroffen wurde,
- die Leistung des Mieters bestimmungsgemäß verwendet wurde, was dann der Fall ist, wenn sie zweckgerichtet für den Neubau, den Ausbau, den Umbau, die Modernisierung, die Erweiterung und die Instandsetzung des Mietobjektes erbracht wurde und
- die so erbrachte (Geld- oder Sach-)leistung des Mieters eine Werterhöhung des Mietobjektes bewirkt hat, welche noch zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs vorhanden ist.

Und schließlich darf

- die Verrechnung mit den Mietraten nicht abgeschlossen sein, da der Erwerber den Baukostenzuschuss nur in der Höhe gegen sich

- 238 OLG Düsseldorf Urt. v. 21.03.2000, 24 U 115/99, NZM 2001, 1093

- 239 Gather, a.a.O., Rz. 19

- 240 Gather, a.a.O., Rz. 21

- 241 BGH Urt. v. 05.10.2005, XII ZR 43/02, NJW-RR 2006, 294 ff.; Gather, a.a.O., Rz. 21

- 242 BGH Urt. v. 05.10.2005, a.a.O. (juris-Rz. 26, 27); Gather, a.a.O.

- 243 Scheuer, a.a.O., V Rz. 359

- 244 Bartholomäi, a.a.O., Rz. 233

gelten lassen muss, der noch nicht angerechnet ist, also noch nicht abgewohnt wurde.

e) Pflicht des Mieters zur Ausführung baulicher Leistungen?

Nach den Vorgaben des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB ist der Vermieter verpflichtet, die vermietete Sache während der Mietzeit in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten. Hierbei handelt es sich neben der Pflicht zur Gebrauchsgewährung um die zweite Hauptpflicht des Vermieters. Die durch normale Abnutzung entstehenden Schäden hat nach den Vorstellungen des Gesetzgebers folglich der Vermieter zu tragen.

Instandhaltung, Instandsetzung, insbesondere Schönheitsreparaturen obliegen ohne anders lautende Vereinbarung ihm. Soweit sich ein Mieter bei Veränderungen der Mietsache oder ihrer Abnutzung im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs hält, ist daher der Vermieter nicht berechtigt, den Mieter auf Ersatz der Kosten, die aus der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands resultieren, in Anspruch zu nehmen. Vielmehr sind all diese Wiederherstellungskosten mit dem Mietzins abgegolten.

Nur wenn der Mieter die Grenze des vertragsgemäßen Gebrauchs schuldhaft überschreitet, haftet er für Schäden, z.B. wegen unzulässiger Veränderungen oder auch Nichtbeachtung der ihm obliegenden Obhutspflicht.²⁴⁵ Daraus folgt auch, dass der Mieter regelmäßig verpflichtet ist, vom vertragsgemäßen Gebrauch nicht gedeckte bauliche Veränderungen im Rahmen der Rückgabe der Mietsache zu beseitigen und auf seine Kosten den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

In der Praxis werden regelmäßig hiervon abweichende Vereinbarungen, diese wiederum üblicherweise formularmäßig, getroffen. All diese haben das Ziel, den Vermieter zu entlasten. Zu unterscheiden ist zwischen mittelbaren Entlastungen von Pflichten des Vermieters und die unmittelbare Entlastung durch ausdrückliche Übertragung von Pflichten auf den Mieter.

(1) **Haftungsausschlüsse** sollen die Folgen bestimmter Sachverhalte von vornherein nicht unter die Zuständigkeit des Vermieters fallen lassen. Sie auferlegen dem Mieter zwar rechtlich nicht die Verpflichtung, einen Schaden zu verhindern oder aufgetretene Schäden zu beseitigen, bewirken faktisch gleichwohl, dass der an einem ordnungsgemäßen gebrauchstauglichen Zustand des Mietobjekts interessierte Mieter mit dem entsprechenden Instandhaltungsaufwand belastet ist und im Schadensfall auch mit den Kosten, die zur Wiederherstellung der Mietsache aufgewendet werden müssen.²⁴⁶ Der Vermieter hat folglich keinen Anspruch gegen den Mieter auf Erledigung bestimmter Arbeiten, erreicht indes rein faktisch oft dasselbe Ergebnis, weil der Mieter aus eigenem Interesse die Arbeiten ausführt.²⁴⁷

Allerdings sind solche Haftungsausschlüsse nicht unbegrenzt zulässig.

Im **Wohnraummietverhältnis** ist selbst individualvertraglich die Zulässigkeitsgrenze durch die relativ zwingenden Vorschriften des Wohnraummietrechts vorgegeben. Die Bestimmungen, von denen zu Lasten des Mieters nicht abgewichen werden darf, bestimmen mithin den Rahmen des Zulässigen.

245 Langenberg, a.a.O., § 538 Rz. 2

246 Langenberg, a.a.O., Rz. 9

247 Langenberg, a.a.O.

Insbesondere sind das Minderungsrecht des Mieters beeinträchtigende Abreden unwirksam.²⁴⁸ Jedwede – auch individualvertragliche – Vereinbarung, die das Minderungsrecht einschränkt, ist daher unzulässig.

Größer sind die Möglichkeiten im **Gewerberaummietverhältnis**. Haftungsausschlüsse und Haftungsbegrenzungen sind individualvertraglich in den Grenzen von Treu und Glauben zulässig.²⁴⁹ Das soll auch für Haftungsausschlüsse gelten, die den Vermieter weitestgehend von Instandsetzungsarbeiten freistellen, vorausgesetzt, dass Verantwortlichkeit und Risiko bei der Mietkalkulation berücksichtigt wurden.²⁵⁰

Formularklauseln scheitern in dem selben Umfang, wie eine entsprechende Übertragung von Erhaltungspflichten unzulässig wäre.²⁵¹

(2) Bei der **Gebrauchsbeschränkung** soll die Entlastung des Vermieters dadurch erfolgen, dass das Nutzungsrecht des Mieters eingeschränkt wird. Dem Mieter wird folglich ein Teil der Gebrauchsmöglichkeiten genommen, die üblicherweise durch den Vertragszweck gedeckt wären. Im Gegenzug vermindert sich die Pflicht des Vermieters, das Mietobjekt in dem entsprechenden Umfang in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten.

Bei **Wohnraum** werden solche Klauseln gegen das nichtabdingbare Minderungsrecht des Mieters verstoßen, unabhängig davon, ob sie nun individuell oder formularmäßig getroffen werden. Bei **Gewerberaum** dürften solche Klauseln individualvertraglich zulässig sein, formularmäßig werden sie nur dann Bestand haben können, wenn die ordnungsgemäße Nutzung des Mietobjektes zum vertraglich vereinbarten Zweck hierdurch nicht beeinträchtigt wird.²⁵²

(3) Eine **Erweiterung der Haftung** des Mieters wird erreicht, indem ihm die Zuständigkeit für die Instandhaltung und Instandsetzung übertragen wird.

Das wird im **Gewerberaummietverhältnis** allgemein in weitem Umfang für zulässig gehalten und ist selbst formularvertraglich grundsätzlich zulässig.²⁵³ Das gilt für die Instandhaltung jedenfalls dann, wenn sich das Mietobjekt bei Vertragsbeginn in einem mangelfreien Zustand befindet und der Mieter mit aktuellem Erhaltungsaufwand nicht belastet wird.²⁵⁴ Für die Instandsetzung kommt es darauf an, dass sie mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung nicht kollidiert. Für zulässig befunden werden daher Klauseln, welche den Mieter nicht für anfängliche Mängel und für durch Dritte verursachte Schäden einstehen lassen und die eine Pflicht zur Reparatur auf solche Schäden beschränken, die entweder auf dem Mietgebrauch selbst beruhen oder jedenfalls aus dem Risikobereich des Mieters stammen.²⁵⁵ Damit kann dem Mieter jedenfalls die Instandsetzung des Innenbereichs des Mietobjekts übertragen und auf die Instandsetzungsaufwendungen erstreckt werden, die aus dem Mietgebrauch selbst resultieren.

Dagegen scheitern Formularvereinbarungen im **Wohnraummietrecht** regelmäßig daran, dass sie das Minderungsrecht des Mieters beeinträchtigen, was zur Unwirksamkeit der entsprechenden Klausel gem. § 536 Abs. 4 BGB führt. Zudem scheitern sie daran, dass ein Verstoß gegen § 307 BGB vorliegt, wenn der Mieter für die Erhaltung

- 248 § 536 Abs. 4 BGB

- 249 BGH Urt. v. 20.06.1984, VIII ZR 337/82, MDR 1985, 50 f.

- 250 BGH Urt. v. 05.06.2002, VII ZR 220/99, MDR 2002, 1304 f.

- 251 Langenberg, a.a.O., Rz. 12

- 252 Langenberg, a.a.O., Rz. 12

- 253 Wolf, a.a.O., Kap. 13, Rz. 182; Langenberg, a.a.O., Rz. 24

- 254 Wolf, a.a.O., Rz. 183

- 255 Wolf, a.a.O., Rz. 188 mit Rspr.-Nachweis

von Teilen der Wohnung, insbesondere ihrer Ausstattung, zuständig sein soll.²⁵⁶ Daher sind folgende Formulklauseln unwirksam:

„Zu den Schönheitsreparaturen gehört auch die Ausbesserung von Schäden am Verputz der Wände und Decken.“²⁵⁷

„Der Mieter hat den bauseitig verlegten Teppichboden zu pflegen und bei Verschleiß zu erneuern.“²⁵⁸

„Die Schönheitsreparaturen umfassen auch das Abziehen der Parkettböden.“²⁵⁹

„Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, Dübeleinsätze zu entfernen ...“²⁶⁰

Individualvertraglich soll der Mieter **preisfreien Wohnraums** jedenfalls dann mit Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen belastet werden dürfen, wenn es sich um Arbeiten handelt, die üblicherweise erst nach längeren Fristen anfallen und der zu beseitigende Zustand in der Regel nicht zu einer Einschränkung oder Aufhebung der Gebrauchstauglichkeit führt.²⁶¹ Denn nur dann ist das Mietminderungsrecht des Mieters nicht tangiert. In Betracht kommen daher allenfalls Malerarbeiten an Außenflächen (Fenster, Fassaden eines Einfamilienhauses) oder die Behandlung von Fußböden (etwa die Reinigung von Teppichböden oder das Abschleifen von Parkett).²⁶² Dagegen soll schon die Pflicht, unansehnliche und verschlissene Teppichböden zu erneuern, nicht mehr zulässig vereinbar sein.²⁶³ Daher ist es erst recht unzulässig, dem Mieter die Reparatur und Erneuerung wesentlicher bauseitiger Einrichtungen aufzuerlegen. Nicht wirksam ist daher eine Vereinbarung, nach welcher der Mieter Arbeiten an Heizungs- oder Sanitäreinrichtungen auszuführen hat.²⁶⁴ Teilweise wird aber die Auffassung vertreten, der Mieter könne die Erhaltungspflicht auch vollständig übernehmen; dass sei vor allem bei der langfristigen Miete eines Einfamilienhauses sachgerecht.²⁶⁵

Es muss daher in jedem Einzelfall sorgfältig geprüft werden, ob die Klausel als Vornahmeklausel (Pflicht, bestimmte Leistungen ausführen zu müssen) das Minderungsrecht einschränkt. Ist das der Fall, ist die Klausel unwirksam.

Bei **preisgebundenem Wohnraum** sind derartige Vereinbarungen unwirksam, weil sie eine Überschreitung der nach § 8 Abs. 1 WoBindG allein zulässigen Kostenmiete darstellen würden.²⁶⁶

Eine wirksame individualvertragliche Abwälzung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten begründet indes keine Pflicht des Mieters, anfängliche Mängel sowie Schäden zu beseitigen. Für anfängliche Mängel hat vielmehr allein der Vermieter ein zustehen.²⁶⁷

(4) Im Besonderen: Schönheitsreparaturen

Unter Schönheitsreparaturen wird die Beseitigung der durch den vertragsgemäßen Gebrauch entstandenen Abnutzungsspuren verstanden.²⁶⁸ Welche Arbeiten hierunter zu verstehen sind, wird in der Regel anhand § 28 II. BV ermittelt.²⁶⁹ Gemäß § 28 Abs. 4 S. 2 II. BV gehören hierzu das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich

- 256 Langenberg, a.a.O., Rz. 42
- 257 LG Köln, Ur. v. 16.03.1989, 1 S 339/88, WuM 1989, 506 f.
- 258 OLG Hamm, RE v. 22.03.1991, 30 RE Miet 3/90, NJW-RR 1991, 844 f.
- 259 LG Hamburg, Beschl. v. 14.07.1989, 74 O 139/89, WuM 1990, 115 f.
- 260 BGH Ur. v. 20.01.1993, VIII ZR 10/92, NJW 1993, 1061 ff.
- 261 Langenberg, a.a.O., Rz. 40
- 262 Langenberg, a.a.O.
- 263 Langenberg, a.a.O.
- 264 Langenberg, a.a.O.
- 265 Joachim, NZM 2003, 387; Häublein, a.a.O., § 535 Rz. 108
- 266 Langenberg, a.a.O.
- 267 Langenberg, a.a.O., Rz. 41
- 268 Häublein, a.a.O., Rz. 114
- 269 Langenberg, a.a.O., Rz. 71

Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen. Auch wenn das Streichen von auf Putz liegenden Versorgungsleitungen innerhalb der Wohnung nicht ausdrücklich erwähnt wird, gehört es zu den Schönheitsreparaturen.²⁷⁰

Die Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter ist, wenn dies auch weiterhin der Vereinbarung bedarf, Verkehrssitte geworden; die Vertragsparteien eines Wohnraummietvertrags sehen es als selbstverständlich an, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen zu tragen hat.²⁷¹ Auch die formularmäßige Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Wohnraummieter ist zulässig. Zu beachten sind jedoch die insbesondere in der jüngsten Rechtsprechung aufgestellten Wirksamkeitsvoraussetzungen:

Unwirksam sind sog. starre Klauseln,²⁷² also Klauseln, die eine Renovierung nach Ablauf fester Fristen vorsehen. Unwirksam sind solche Klauseln auch in Geschäftsraummietverträgen.²⁷³ Unwirksam sind starre Quotenabgeltungsklauseln²⁷⁴, also Klauseln, die eine anteilige Beteiligung an den Kosten der noch nicht fälligen Schönheitsreparaturen nach Ablauf fester Zeiträume vorsehen. Das gilt aber auch für solche Quotenabgeltungsklauseln, die zwar nicht auf einem starren Fristenplan aufbauen, die jedoch für den Mieter nicht hinreichend deutlich machen, welchen Betrag er als Quote zu zahlen hat.²⁷⁵ Die Kombination einer wirksamen Schönheitsreparaturklausel mit einer Endrenovierungsklausel, also einer die Endrenovierung unabhängig vom Zeitpunkt der Vornahme der letzten Schönheitsreparaturen vorsehenden Klauseln, führt zur Unwirksamkeit () beider Klauseln.²⁷⁶ Verpflichtet der Mietvertrag nur zur Endrenovierung, ist nur diese Klausel unwirksam.²⁷⁷

Wirksam sind Klauseln, welche die Pflicht, Schönheitsreparaturen in bestimmten Abständen auszuführen, durch Formulierungen wie „in der Regel“, „im Allgemeinen“ oder ähnliche Wendungen – für den Mieter erkennbar – so flexibel gestalten, dass nach dem Wortlaut der Klausel im Einzelfall eine Anpassung der Renovierungsintervalle an den tatsächlichen Renovierungsbedarf möglich ist.²⁷⁸

4.2.5.2. Pacht

Der nur für den Mietvertrag geltende § 539 BGB soll nach einer Meinung für die Pacht nicht greifen, denn er betreffe ausschließlich den Besitz eines Mieters im Rahmen eines Mietverhältnisses.²⁷⁹ Unabhängig davon, ob § 539 BGB anzuwenden ist, kann der Pächter einen Mangel der Pachtsache selbst beseitigen und Ersatz der dafür notwendigen Aufwendungen verlangen, wenn die umgehende Beseitigung des Mangels zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestands der Pachtsache notwendig ist.²⁸⁰ „Verwendungen“ können also nur aus solchen Maßnahmen resultieren, die nach dem Willen des Pächters darauf abzielen, des Bestand des Pachtgegenstands zu erhalten, wiederherzustellen oder dessen Zustand zu verbessern.

Die Veränderung des Zustands fällt dagegen nicht unter den Verwendungsbegriff,²⁸¹ ist also auch nicht geeignet, Erstattungsansprüche gegen den Verpächter zu begründen. Solche Aufwendungen, die der Pächter in Abstimmung mit dem Verpächter tätigt, um den vertragsgemäßen Zustand der Pachtsache erstmals herzustellen, verliert

- 270 Langenberg, a.a.O., Rz. 72
- 271 BGH Urt.v. 14.07.2004, VIII ZR 339/03, NZM 2004, 734f.
- 272 BGH Urt.v. 05.04.2006, VIII ZR 106/05, NZM 2006, 620f.
- 273 OLG Düsseldorf Urt. v. 18.01.2007, I-10 U 102/06, 10 U 102/06, GuT 2007, 26ff.
- 274 BGH Urt. v. 26.09.2007, VIII ZR 143/06, NZM 2007, 879ff.
- 275 BGH a.a.O.; BGH Urt. v. 05.03.2008, VIII ZR 95/07, NSW BGB § 306
- 276 BGH Urt. v. 12.09.2007, VIII ZR 316/06, NZM 2007, 921f.
- 277 BGH a.a.O.
- 278 BGH Urt. v. 05.04.2006, VIII ZR 178/05, WuM 2006, 248ff.
- 279 Langenberg, a.a.O., § 539 Rz. 2; a.A. Harke, a.a.O., § 581 Rz. 60 (§ 539 BGB sei anwendbar)
- 280 §§ 581 Abs. 2, 536 a Abs. 2 Nr. 2 BGB
- 281 Sonnenschein/Veit, a.a.O., Rz. 329

er entschädigungslos, denn sie stellen keine „Verwendungen“ dar.²⁸² Etwaige erst vom Pächter geschaffene Vorteile verliert er mit Beendigung des Pachtverhältnisses ebenfalls entschädigungslos.²⁸³

Einrichtungen²⁸⁴, mit denen der Pächter den Pachtgegenstand versehen hat, darf er bei Pachtende wegnehmen, der Verpächter kann die Wegnahme durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden.²⁸⁵ Jede bauliche Änderung, die nicht vom vertragsgemäßen Gebrauch gedeckt wird, hat der Pächter zudem zu beseitigen.

Anders, als bei der Miete, kann der Anspruch auf Ersatz von Verwendungen und auch das Wegnahmerecht vertraglich ausgeschlossen oder eingeschränkt werden; das Zulässige wird allein durch die Grenze der guten Sitten begrenzt.²⁸⁶ Es kommt dabei immer auf die Gesamtgestaltung des Vertrages an.²⁸⁷

4.2.5.3. Leihe

Die geliehene Sache ist vom Entleiher in dem Zustand zurückzugeben, der sich nach § 602 BGB bei vertragsgemäßem Gebrauch ergibt. Mit zurückzugeben sind deshalb Zubehör, Zuwachs und Früchte, es sei denn, die Parteien haben etwas anderes vereinbart.²⁸⁸

Gemäß § 601 Abs. 1 BGB hat der Entleiher die gewöhnlichen Kosten der Erhaltung der geliehenen Sache selbst zu tragen. Erfasst werden hiervon die normalerweise entstehenden Kosten, um die geliehene Sache in dem Zustand zurückgeben zu können, der sich unter Berücksichtigung der normalen Abnutzung und bei ordnungsgemäßem Gebrauch am Ende der Leihzeit ergibt.²⁸⁹ Andere, als gewöhnliche Erhaltungskosten, hat der Entleiher nicht zu tragen; selbst dann nicht, wenn diese zum Erhalt der Sache notwendig sind.²⁹⁰ Doch hat er dann den Verleiher zu benachrichtigen, um diesem die Erhaltungsmaßnahmen zu ermöglichen.²⁹¹

Wo die Grenze zwischen gewöhnlichen Erhaltungskosten und anderen Verwendungen im Sinne des zweiten Absatzes des § 601 BGB zu ziehen ist, beurteilt sich nach der Verkehrsanschauung. Gewöhnliche Erhaltungskosten sind danach die regelmäßig wiederkehrenden laufenden Ausgaben, wie etwa die im Gesetzestext selbst genannten Fütterungskosten bei der Leihe eines Tieres. Daher sind die Inspektionskosten eines entliehenen Kraftfahrzeuges gewöhnliche Erhaltungsmaßnahmen, nicht dagegen der Einbau eines Austauschmotors.²⁹²

Auch Schadensbeseitigungskosten sind keine gewöhnlichen Erhaltungskosten.²⁹³ Solche hat der Entleiher daher auch dann nicht zu tragen, wenn es sich um die Beseitigung gewöhnlicher Verschleißschäden handelt.²⁹⁴ Der Ersatz gewöhnlichen Verschleißes soll nämlich keine gewöhnlichen Erhaltungskosten i.S.v. § 601 Abs. 1 BGB begründen.²⁹⁵

Wenn sich der Entleiher verpflichtet, gewöhnliche Verschleißschäden zu beseitigen, soll darin aber auch noch keine Entgeltlichkeit liegen, sofern es um die Beseitigung des Verschleißes geht, der auf dem Gebrauch des Entleihers beruht.²⁹⁶ Andererseits sollen Schönheitsreparaturen bei der Raumleihe nicht mehr unter die gewöhnlichen Erhaltungskosten i.S.v. § 601 Abs. 1 BGB fallen, weil der Entleiher

- 282 OLG Zweibrücken Urt. v. 15.03.1999, 7 U 170/98, OLGR Zweibrücken 2002, 4ff.
- 283 BGH Urt. v. 12.05.1986, II ZR 11/86, NJW 1986, 2306 f. (zur Rückgabe eines gepachteten Geschäfts/Good-Will)
- 284 der Begriff ist identisch mit dem bei der Miete
- 285 §§ 581 Abs. 2, 539 Abs. 2, 552 BGB
- 286 Sonnenschein/Veit, a.a.O., Rz. 331
- 287 BGH Urt. v. 03.02.1967, V ZR 59/64, WM 1967, 745ff.
- 288 Erman/Graf. v. Westphalen, a.a.O., § 604 Rz. 1; Staudinger/Reuter, Neube-
arb. 2005, § 604 Rz. 1
- 289 Graf. v. Westphalen, a.a.O., § 601 Rz. 1
- 290 Reuter, a.a.O., § 601 Rz. 4
- 291 Reuter, a.a.O.
- 292 Reuter, a.a.O., Rz. 2
- 293 Häublein, a.a.O., § 601 Rz. 3
- 294 Häublein, a.a.O.
- 295 Reuter, a.a.O.
- 296 Häublein, a.a.O.

die vertragsgemäße Abnutzung der Sache gem. § 602 BGB nicht zu vertreten hat. Es wäre daher widersprüchlich, ihm die daraus resultierenden Kosten nach § 601 Abs. 1 BGB aufzuerlegen.²⁹⁷ Daraus folgt zugleich, dass der Entleiher von Räumen nicht zur Übernahme von Schönheitsreparaturen verpflichtet werden kann, da die dahingehende Pflicht dem Raumleihvertrag das Gepräge der Entgeltlichkeit nehmen und ihn zum Raummietvertrag machen würde.²⁹⁸ Erst recht gilt das für die Übertragung von über Schönheitsreparaturen hinausgehende Erhaltungsmaßnahmen.

Kosten, **die den Gebrauch erst ermöglichen**, sind **keine** Erhaltungskosten. Ohne eine Vereinbarung sind solche Kosten weder vom Verleiher noch vom Entleiher zu tragen. Vielmehr ist es dem Entleiher überlassen, ob er sich durch die Aufwendung dieser den Gebrauch erst ermöglichenden Aufwendungen den Gebrauch auch tatsächlich ermöglichen will.²⁹⁹ Zu solchen, den Gebrauch erst ermöglichenden Aufwendungen zählen üblicherweise Betriebsmittel- und Gebrauchskosten für Benzin, Schmieröl, Strom, verbrauchsabhängige Betriebskosten einer Wohnung oder ähnliches.³⁰⁰

Will der Entleiher außergewöhnliche Erhaltungsmaßnahmen an der geliehenen Sache vornehmen, muss er dem Verleiher zuvor die Möglichkeit einräumen, diese Erhaltungsmaßnahmen selbst durchzuführen.³⁰¹ Übernimmt der Entleiher solche Kosten, sind sie ihm nach den Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag zu ersetzen (§ 601 Abs. 2 Satz 1 BGB). Insofern muss der Entleiher beachten, dass die Gestattung des Gebrauchs nur die Besitzübertragung zu Beginn der Leihe und das Unterlassen von Besitzstörungen während der Leihzeit umfasst und solche Maßnahmen **keine** der Erhaltung dienenden i.S.v. § 601 Abs. 1 BGB sind, die nur der Sicherung einer ganz bestimmten Nutzungsmöglichkeit des Entleihers dienen.³⁰² Es gelten also dieselben strengen Anspruchsvoraussetzungen, wie soeben schon zur Miete dargestellt.

Der Erstattungsanspruch des § 601 Abs. 2 BGB ist zudem ohne Einschränkung abdingbar³⁰³, was dem Verleiher zu empfehlen ist.

4.2.6.

Essentialien für „Temporäre“ Nutzungen i.S.d. Projekts

Im Bereich der Wohnraummiete sind befristete Verträge – wie gezeigt – nur unter den Voraussetzungen des § 575 Abs. 1 BGB (hier insb. Nr. 2) zulässig. Eine gesetzliche Grundlage für die Erstattung von Aufwendungen für „abwohnbare“ bauliche Maßnahmen (Baukostenzuschüsse) besteht bereits. Die ausdrückliche vertragliche Vereinbarung ist gleichwohl zu empfehlen, um auch einen neuen Eigentümer zu binden. Die Übertragung von über Schönheitsreparaturen hinausgehende Erhaltungsmaßnahmen ist selbst individualvertraglich nur in eingeschränktem Umfang zulässig.

Geschäftsraummietverträge sind ebenso wie Leih- und Pachtverhältnisse ohne weiteres befristbar. Bei Geschäftsraummietverträgen kommt eine Erstattung verlorener Baukosten nur nach Bereicherungsrecht in Betracht. Die vertragliche Vereinbarung ist daher auch hier zu empfehlen. Die Übertragung von Erhaltungsmaßnahmen ist auch formularvertraglich in weitem Umfang zulässig.

- 297 Häublein, a.a.O.

- 298 vgl. OLG Dresden, a.a.O.

- 299 Häublein, a.a.O., Rz. 5

- 300 Häublein, a.a.O.

- 301 Graf v. Westphalen, a.a.O., Rz. 5

- 302 LG Gießen, Urt. v. 30.11.1994, 1 S 486/94, MDR 1995, 571 (zur Pflasterung eines Weges)

- 303 Palandt/*Weidenkaff*, a.a.O., § 601 Rz. 3

Bei Leihverträgen besteht nur unter den sehr engen Voraussetzungen der Geschäftsführung ohne Auftrag ein Anspruch auf Erstattung außergewöhnlicher Erhaltungskosten, bei Pachtverträgen besteht ein Anspruch auf Erstattung von Erhaltungskosten nur, wenn sie zur unverzüglichen Beseitigung eines Mangels erforderlich waren, daher ist hier die vertragliche Vereinbarung zwingende Voraussetzung für Erstattungsansprüche. Bei der Leihe führt die Verpflichtung des Entleihers zur Übernahme schon einfachster Erhaltungskosten wiederum zur Entgeltlichkeit; bereits die vertragliche Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Entleiher macht den (unentgeltlichen) Leihvertrag zum (entgeltlichen) Mietvertrag.

Erbbaurechtsverträge werden auf sehr lange Zeit geschlossen, da der Erbbauberechtigte das regelmäßig von ihm zu errichtende Bauwerk auch sehr langfristig, nämlich in der Regel auf Lebenszeit nutzen will. Auch seine finanziellen Aufwendungen sollen sich durch die langfristige Nutzungsmöglichkeit amortisieren. An einer so langfristigen Übertragung hat der Eigentümer, dem nur an einer „temporären“ Nutzung – also kurzfristigen Zwischennutzung – gelegen ist, von vornherein kein Interesse, zumal die von ihm zu zahlende Entschädigung mit kürzerer Laufzeit eine höhere ist. Kaum vorstellbar ist es daher, dass sich Parteien finden, die einen Erbbaurechtsvertrag für Laufzeiten von z.B. 5, 7 oder 10 Jahre schließen.

Nur im Wohnraummietrecht stellt sich wiederum die wichtige Frage nach den Folgen einer unwirksamen Befristung für den Vermieter. Während der nicht (wirksam) befristete, also auf unbestimmte Zeit laufende Geschäftsraummiet-, Leih- oder Pachtvertrag von beiden Vertragspartnern unter Beachtung der gesetzlichen Kündigungsfristen beendet werden kann, steht der Vermieter eines nicht wirksam befristeten Wohnraummietvertrages vor einem gewaltigen Problem. Denn er kann den Mietvertrag nur bei Vorliegen eines Kündigungsgrund (vgl. §§ 573 ff. BGB) kündigen. Nur bei wirksamer Befristung endet das Mietverhältnis dagegen mit Ablauf der Vertragslaufzeit.

Für eine Zwischennutzung mittels Wohnraummiete ist daher die **wirksame** Befristung zwingende Voraussetzung.

4.2.6.1. Wirksame Befristung

Eine Befristung ist gem. § 575 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BGB zulässig, wenn der Vermieter nach deren Ablauf die Räume in zulässiger Weise beseitigen oder so wesentlich verändern oder instand setzen will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden. Den Grund der Befristung muss der Vermieter dem Mieter bei Vertragsschluss schriftlich mitteilen. Da eine befristeter Wohnraummietvertrag die üblichen Mieterrechte ganz massiv beschneidet und im Einzelfall tief greifende soziale und finanzielle Belastungen mit sich bringen kann,³⁰⁴ muss jeder Zweifel an der Wirksamkeit der Befristung ausgeschlossen werden. Das bedingt einen sehr restriktiven Umgang mit § 575 BGB, weshalb seine Tatbestandsvoraussetzungen zwingend sind und jeder Fehler des Vermieters oder besser: jeder Verstoß gegen die Befristungsvoraussetzungen zur Unwirksamkeit der Befristung führt. Die Vorgaben in § 575 Abs. 1 – 3 BGB sind zudem halbzwingend insofern, als nur den Mieter begünstigende abweichende Vereinbarungen wirksam sind, zum Nachteil des

Mieters abweichende Vereinbarungen sind gem. § 575 Abs. 4 BGB unwirksam.

a) Beabsichtigter baulicher Eingriff

In Betracht kommen die Beseitigung, die wesentliche Veränderung und die Instandsetzung der Wohnung. Ob ein dahingehender Bedarf besteht, ist – im Gegensatz zur Verwertungskündigung gem. § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB – zwar unerheblich, bei den in Frage kommenden Gebäuden aber auch ohne weiteres gegeben. Ausreichend ist ein hinreichend konkretisierter und – ex ante – realisierbarer entsprechender Wille des Vermieters. Eine geplante Luxussanierung steht einer wirksamen Befristung daher nicht entgegen.³⁰⁵

(1) Beseitigung

Was unter einer Beseitigung zu verstehen ist, ist strittig. Die eine Meinung verlangt den Untergang der Mietsache nach den Bauarbeiten, also deren Abriss³⁰⁶, die andere lässt es genügen, wenn die Mietsache nicht mehr in ihrer räumlichen Gestalt vorhanden ist,³⁰⁷ so dass nach dieser Auffassung auch die Aufteilung einer großen Wohnung in kleinere Wohnungen eine Beseitigung wäre.³⁰⁸

(2) Wesentliche Veränderung

Eine wesentliche Veränderung ist nach ebenfalls strittiger Auffassung demgegenüber gegeben, wenn die Mietsache unter Erhaltung ihrer räumlichen Gestalt und Sachsubstanz verbessert oder umgestaltet wird³⁰⁹; *Rolfs* nimmt eine wesentliche Veränderung dagegen auch bei einem teilweisen Abriss an.³¹⁰

(3) Instandsetzung

Instandsetzung ist die Behebung von baulichen Mängeln, insbesondere Mängeln, die infolge Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüssen oder Einwirkungen Dritter entstanden sind, durch Maßnahmen, die in der Wohnung den zum bestimmungsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand wieder herstellen.³¹¹

b) In zulässiger Weise

Nur mit der Rechtsordnung im Einklang stehende Maßnahmen rechtfertigen eine Befristung. Angesprochen ist vor allem die Einhaltung des öffentlichen Bau- und Planungsrechts. Soweit für die Durchführung der Arbeiten öffentlich-rechtliche Genehmigungen erforderlich sind, müssen diese noch nicht bei Vertragsschluss vorliegen. Die geplanten Arbeiten müssen aber schon bei Vertragsschluss genehmigungsfähig sein.³¹²

c) „Erhebliches Erschweren“

Stets ist ein so wesentlicher baulicher Eingriff notwendig, dass er durch das Fortbestehen des Mietverhältnisses erheblich erschwert werden würde.³¹³ Das schließt die wirksame Befristung wegen Schönheitsreparaturen und solcher baulichen Maßnahmen, die ohne weiteres im laufenden Mietverhältnis durchgeführt werden können, aus.³¹⁴ Nicht notwendig ist indes, dass die baulichen Eingriffe durch den Fortbestand des Mietverhältnisses tatsächlich oder wirtschaftlich verhindert werden.³¹⁵

Anhaltspunkt dafür, ob eine erhebliche Erschwerung vorliegt, kann sein, ob der Mieter die Arbeiten gemäß § 554 Abs. 2 BGB zu dulden hat.³¹⁶

- 305 Blank, a.a.O., Rz. 12
- 306 Rolfs, a.a.O., § 575 Rn. 21; Häublein, a.a.O., Rz. 18
- 307 Blank, a.a.O., Rz. 14; jurisPK-BGB/*Mössner*, a.a.O., § 575 Rz. 17
- 308 Blank, a.a.O.
- 309 Blank, a.a.O.; Mössner, a.a.O., Rz. 18
- 310 Rolfs, a.a.O.
- 311 Blank, a.a.O.
- 312 Häublein, a.a.O., § 575 Rz. 19
- 313 Blank, a.a.O., Rz. 15
- 314 Häublein, a.a.O., Rz. 21; Blank, a.a.O.
- 315 Blank, a.a.O.
- 316 Häublein, a.a.O.

Besteht keine Duldungspflicht, soll eine Befristung regelmäßig berechtigt sein, da der Vermieter die Bauarbeiten ansonsten nicht durchführen könnte. Gleiches soll gelten, wenn das Bestehen einer Duldungspflicht im Hinblick auf die Art der durchzuführenden Arbeiten zumindest zweifelhaft ist.³¹⁷ Kleinere Maßnahmen, bei denen ganz offensichtlich keine Duldungspflicht besteht, berechtigen eine Befristung nicht.³¹⁸

Zu solchen duldungspflichtigen Maßnahmen gehören z.B.: Einbau eines Badezimmers, Einbau einer Sammelheizung, der Austausch alter Fenster gegen Isolierglasfenster.³¹⁹

Auf eine erforderliche Instandsetzung soll sich der Vermieter aber nach Treu und Glauben nicht berufen können, wenn deren Notwendigkeit durch eine vertragswidrige Unterlassung der Instandhaltung eingetreten ist. Aus dem gleichen Grund können erforderliche **Instandhaltungsmaßnahmen** nicht für eine Befristung herangezogen werden.³²⁰

d) Schriftliche Mitteilung bei Vertragsschluss

Den Mieter hat der Vermieter bei Vertragsschluss über seine Befristungsabsicht zu informieren. Dafür ist die Schriftform im Sinne von § 126 BGB erforderlich. Bei Zeitmietverträgen, die länger als ein Jahr laufen sollen, muss sich das Befristungsinteresse aus dem schriftlichen Mietvertrag ergeben.³²¹

Das Befristungsinteresse ist in vollem Umfang mitzuteilen. Die Angaben des Vermieters müssen **wahrheitsgemäß** sein. Nur schlagwortartige Angaben genügen keinesfalls.³²² Es genügt daher nicht, wenn sich der Vermieter darauf beschränkt, mitzuteilen, das Gebäude nach Ablauf der Mietzeit sanieren zu wollen. Vielmehr hat er dem Mieter **alle Einzelheiten der Sanierung** schriftlich darzulegen.³²³ Zudem hat der Vermieter zu erläutern, inwieweit sich die Maßnahmen auf die Räume des Mieters erstrecken.³²⁴ Selbst wenn die Mitteilung konkrete Angaben zur Art der Baumaßnahme enthält, ist sie gleichwohl nicht ausreichend, wenn sie nicht zugleich erkennen lässt, warum die konkret dargestellten Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert werden würden.³²⁵ Unzureichend ist die Angabe, die Wohnung würde keinen Strom und kein Wasser mehr haben.³²⁶

Hat sich der Vermieter die endgültige Entscheidung darüber, abzureißen, zu verändern oder instandzusetzen nur vorbehalten, etwa weil er erst nach Ablauf der Befristung den Zustand des Gebäudes oder die finanziellen Möglichkeiten abschließend beurteilen kann, muss er die unterschiedlichen Alternativen nebeneinander darstellen.³²⁷

Die Wiedergabe des Gesetzeswortlauts genügt deshalb allein im Falle einer Beseitigung der Räume. Denn diese Formulierung ist eindeutig, auch wenn eine Beseitigung sowohl in der Form des Abbruchs als auch in der Form des völligen Umbaus vorgenommen werden kann.³²⁸

Die folgenden Formulierungen hat die Rechtsprechung als ungenügend behandelt:

- Die Wohnung soll grundlegend umgebaut werden, z.B. Badezimmereinbau, Zentralheizungseinbau usw.³²⁹

- 317 Blank, a.a.O.; Rolfs, a.a.O., Rz. 23
- 318 Blank, a.a.O.
- 319 Blank, a.a.O.
- 320 Mössner, a.a.O., Rz. 20
- 321 Blank, a.a.O., Rz. 19; Rolfs, a.a.O., Rz. 44
- 322 LG Hamburg, Urt. v. 19.05.1992, 316 S 333/91, NJW-RR 1993, 201
- 323 Blank, a.a.O.
- 324 Rolfs, a.a.O., Rz. 41
- 325 LG Hamburg, Urt. v. 19.05.1992, 316 S 333/91, NJW-RR 1993, 201
- 326 Rolfs, a.a.O.
- 327 Rolfs, a.a.O.
- 328 Blank, a.a.O., Rz. 25
- 329 LG Hamburg, a.a.O.

- Den Mietern ist bekannt, dass die Vermieterin das Mietobjekt nach Beendigung des befristeten Mietverhältnisses selbst nutzen möchte, wobei die Möglichkeit besteht, dass das jetzige Gebäude abgerissen und ein neues erstellt werden wird.³³⁰
- Das Haus soll ... saniert bzw. abgerissen werden.³³¹

4.2.6.2. Fehlende Befristungsvoraussetzung

Für den Vermieter fatal ist die Rechtsfolge, die der Gesetzgeber an das Fehlen auch nur einer der vorgenannten Voraussetzungen knüpft. Gemäß § 575 Abs. 1 Satz 2 BGB gilt das Mietverhältnis *anderenfalls*, also dann, wenn kein die Befristung rechtfertigender Grund besteht oder der Vermieter den Mieter nicht hinreichend schriftlich bei Vertragsschluss informiert hat, als auf **unbestimmte** Zeit abgeschlossen. Das gilt auch, wenn der Vermieter den Mieter nicht wahrheitsgemäß informiert und begründet dann zudem Schadensersatzansprüche des Mieters.³³²

4.2.6.3. Auskunftsanspruch vor Ablauf der Befristung

Ist ein Mietverhältnis nach § 575 BGB wirksam befristet worden, hat der Mieter gemäß § 575 Abs. 2 BGB einen Auskunftsanspruch gegenüber dem Vermieter über den Fortbestand des Befristungsgrunds, den er frühestens vier Monate vor Ablauf der Befristung geltend machen kann. Macht er diesen Anspruch geltend, ist der Mieter binnen eines Monats darüber zu informieren, ob die bei Vertragsschluss beschriebene Verwendungsabsicht noch besteht. Hat der Vermieter bei Vertragsschluss mehrere Verwendungsabsichten alternativ angegeben, muss er in seiner Mitteilung nunmehr erklären, in welcher Weise er von seiner Wahlmöglichkeit Gebrauch machen will.³³³ Aus seiner Mitteilung muss sich zudem ergeben, zu welchem Zeitpunkt die Räume beseitigt, modernisiert oder weitervermietet werden sollen.³³⁴

Da der Gesetzgeber § 575 Abs. 2 BGB als Anspruch des Mieters formuliert hat, der erst geltend zu machen ist, bevor der Vermieter zur Auskunft verpflichtet ist, ist der Vermieter nicht gehalten, den Mieter auch dann über den Wegfall oder die Verzögerung des Befristungsgrunds zu informieren, wenn dieser keinen Auskunftsanspruch geltend macht.³³⁵

4.2.6.4. Verlängerungsanspruch des Mieters

Erteilt der Vermieter die Information nicht fristgerecht oder inhaltlich unzureichend, kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit analog § 575 Abs. 3 Satz 2 BGB verlangen.³³⁶ Der Vermieter kann die Mitteilung sodann ergänzen. In einem solchen Fall kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um den Zeitraum der Verspätung verlangen.³³⁷

Sollte sich der Grund der Befristung verschieben, kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen.³³⁸ Dabei spielt es keine Rolle, ob die Verzögerung vom Vermieter zu vertreten ist und welche Dauer die Verzögerung hat.

- 330 LG Stuttgart, Urt. v. 19.11.1992, 6 S 192/92, WuM 94, 690: keine eindeutig bestimmte Verwendungsabsicht

- 331 AG Freiburg (Breisgau), Urt. v. 13.12.1991, 4 C 3169/91, WuM 92, 193 f.

- 332 Blank, a.a.O., Rz. 22

- 333 LG Hamburg, a.a.O.; Blank, a.a.O., Rz. 41

- 334 Blank, a.a.O., Rz. 43

- 335 Blank, a.a.O., Rz. 49 (strittig)

- 336 Blank, a.a.O., Rz. 44

- 337 § 575 Abs. 2 Satz 2 BGB

- 338 § 575 Abs. 3 Satz 1 BGB

Fällt das Befristungsinteresse vollständig weg, kann der Mieter Verlängerung auf unbestimmte Zeit verlangen.³³⁹

Der Vermieter hat dagegen keinen Anspruch auf Verlängerung des Mietverhältnisses. Der Mieter hält es also in der Hand, gleichwohl nach Ablauf der Befristung auszuziehen oder aber – bei einer Verzögerung – eine Verlängerung des Mietverhältnisses auf bestimmte Zeit oder beim gänzlichen Wegfall des Befristungsgrunds auf unbestimmte Zeit zu verlangen. Dagegen hat der Mieter keinen Anspruch auf eine befristete Verlängerung, wenn der Befristungsgrund endgültig weggefallen ist. In einem solchen Fall kann er nur die Verlängerung auf unbestimmte Zeit verlangen und sich sodann durch ordentliche Kündigung innerhalb der Kündigungsfrist vom auf unbestimmte Zeit laufenden Mietvertrag lösen.³⁴⁰

Den Verlängerungsanspruch hat der Mieter durch Unterbreitung eines Angebots auf Abschluss eines Verlängerungsvertrags auf bestimmte oder unbestimmte Zeit geltend zu machen.³⁴¹ Nach anderer Ansicht soll der Mieter mit der Geltendmachung des Fortsetzungsverlangens dagegen ein Gestaltungsrecht ausüben mit der Wirkung, dass die Ausübung das Mietverhältnis (automatisch) fortsetzt, wenn die materiell-rechtlichen Voraussetzungen hierfür vorliegen.³⁴²

Das Angebot des Mieters muss erkennen lassen, was er will. Es soll jedoch sein erkennbarer Wille genügen, das Mietverhältnis über den Endtermin hinaus fortsetzen zu wollen.³⁴³ Gleiches soll gelten, wenn der Mieter über den vereinbarten Beendigungszeitpunkt hinaus wohnen bleibt und gegenüber dem Vermieter zum Ausdruck bringt, dass er die Angaben in der Mitteilung über den Fortbestand des Befristungsgrunds für unzutreffend halte. Dann muss jedoch der Wunsch nach einer Vertragsverlängerung auf bestimmte oder unbestimmte Zeit hinreichend klar zum Ausdruck kommen, anderenfalls genügt die Fortsetzung des Mietgebrauchs nicht.³⁴⁴

Kommt keine Einigung über die Verlängerung, ihre Dauer oder über die Modalitäten der Fortsetzung zustande, kann der damit einstellende Schwebezustand nur gerichtlich geklärt werden. Streitig ist, ob der Mieter im Falle der dann wohl regelmäßig zu erwartenden Räumungsklage des Vermieters seinen Anspruch auf Fortsetzung des Mietverhältnisses durch Widerklage geltend machen muss oder ob es ausreicht, die Vertragsfortsetzung im Wege der Einwendung gegen den Räumungsanspruch des Vermieters geltend zu machen.³⁴⁵

Der Vermieter trägt im Prozess die Beweislast für den wirksamen Abschluss eines befristeten Mietvertrags. Dagegen hat der Mieter grundsätzlich darzulegen und zu beweisen, dass die Voraussetzungen für eine befristete oder unbefristete Verlängerung des Mietverhältnisses gemäß § 575 Abs. 2, Abs. 3 BGB erfüllt sind.³⁴⁶ Allerdings sieht § 575 Abs. 3 Satz 3 BGB insofern eine maßgebliche Ausnahme dahingehend vor, dass den Vermieter die Beweislast für den Eintritt des Befristungsgrunds und die Dauer der Verzögerung trifft. Damit hat der Vermieter letztlich für alle im Zusammenhang mit der wirksamen Befristung erheblichen Umstände das Risiko der Beweislast auf seiner Seite.

- 339 § 575 Abs. 3 Satz 2 BGB
- 340 Blank, a.a.O., Rz. 51
- 341 Blank, a.a.O., Rz. 52; Rolfs, a.a.O., Rz. 64
- 342 zum Meinungsstand: vgl. Blank, a.a.O.
- 343 Rolfs, a.a.O., Rz. 64
- 344 Blank, a.a.O., Rz. 56
- 345 zum Meinungsstand: Blank, a.a.O., Rz. 60; Rolfs, a.a.O., Rz. 80
- 346 Rolfs, a.a.O., Rz. 82

4.2.6.5. Konsequenzen

Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass der gemäß § 575 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BGB befristete Wohnraummietvertrag nur dann ein geeignetes Instrument für die temporäre Zwischennutzung sein kann, wenn der Vermieter bereits **ganz konkrete Vorstellungen** über die nach Ablauf der Befristung vorzunehmenden baulichen Maßnahmen entwickelt hat. Denn nur dann ist er überhaupt in der Lage, die für eine wirksame Befristung erforderlichen inhaltlichen Angaben gegenüber dem Mieter zu machen. Er muss zudem auch **in der Lage sein**, diese konkreten Vorstellungen tatsächlich umzusetzen. Denn nur dann kann sich der Befristungsgrund nicht verschieben oder gar entfallen, so dass der Mieter auch nur dann keinen Anspruch auf die (befristete oder unbefristete) Fortsetzung des Mietverhältnisses geltend machen kann.

Fehlt es hieran und ist der Vermieter bei Vertragsschluss auch nicht in der Lage, alternative Verwendungsabsichten mit dem erforderlichen Inhalte und den Auswirkungen auf das Mietverhältnis darzulegen, scheidet eine Befristung gemäß § 575 BGB aus.

Nicht zu unterschätzen sind schließlich die im Zusammenhang mit dem Mitteilungserfordernis einhergehenden Risiken auf Vermieterseite. Eine unzureichende Information des Vermieters führt zur Unwirksamkeit der Befristung!

Daher wird die Befristung nach § 575 BGB nur in ganz wenigen Fällen geeignet sein, temporäre Nutzungen erfolgreich umzusetzen.

4.2.6.6. Alternativen

Als Alternativen kommen der befristete Geschäftsraummietvertrag und der befristete Leihvertrag in Betracht.

Der Geschäftsraummietvertrag ist ohne weiteres befristbar und kann selbst dann, wenn er auf unbestimmte Zeit geschlossen wurde, von beiden Parteien entweder innerhalb der vertraglich vereinbarten Fristen oder aber mit den gesetzlichen Kündigungsfristen des § 580a BGB (auch von Vermieterseite aus) beendet werden. Er ermöglicht zudem sehr weitgehend die Übertragung der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht und damit die Durchführung bestimmter baulicher Maßnahmen auf den Mieter. Unschädlich ist zudem die Ermöglichung von Wohnen, solange das Wohnen nicht der primäre Vertragszweck ist.

Der Leihvertrag läuft – wie gezeigt – schon nach dem Willen des Gesetzgebers nur für die zwischen den Parteien vereinbarte Zeit. Er ist, weil unentgeltlicher Vertrag, wiederum nur dann ein geeignetes Instrument, wenn der Nutzer keine als Entgelt zu behandelnde Gegenleistung zu erbringen hat. Der Nutzer darf folglich weder eine „Miete“ zahlen noch sonstige Leistungen erbringen, die als Entgelt bewertet werden müssen. Nach der hierzu ergangenen Rechtsprechung³⁴⁷ ist der Leihvertrag daher mit dem Manko behaftet, dass dem Nutzer nur die zur Nutzung der verliehenen Räume selbst erforderlichen Nebenkosten auferlegt werden dürfen, weil nur diese kein Entgelt darstellen. Andere, nicht für die Nutzung erforderliche Kosten, insbesondere Schönheitsreparaturen, dürfen ihm dagegen nicht auferlegt werden, weil diese als Entgelt zu behandeln sind, was dem Vertrag das Gepräge eines Mietvertrages geben würde.

Auf den wichtigsten Kosten einer Immobilie (Gebäudeversicherung, Grundsteuer) bliebe der Eigentümer bei dem Abschluss von Leihverträgen daher sitzen, so dass er keinen angemessenen Ausgleich für die auch nur zeitweise Überlassung an den Nutzer erhält.

Der Gewerberaummietvertrag (mit untergeordnetem Wohnen) erweist sich folglich als idealer Vertragstyp zur Umsetzung einer temporären Nutzung.

4.2.7.

Vorschläge zur Vertragsgestaltung

Diesem Gutachten sind in seiner ANLAGE vier Vorschläge zur Vertragsgestaltung beigelegt. Diese sind **in jedem Fall** vor ihrer Verwendung **von einem Juristen** darauf zu prüfen, ob sie für die konkrete Vertragsgestaltung auch tatsächlich geeignet sind. Regelmäßig wird eine Anpassung erforderlich sein. An den farblich unterlegten Stellen sind die Textvorschläge auszufüllen, hierzu finden sich gegebenenfalls wiederum farblich unterlegte Hinweise.

Zu den einzelnen Vorschlägen gilt:

4.2.7.1. Befristeter Geschäftsraummietvertrag mit Herstellungsverpflichtung

Der Vertrag geht davon aus, dass die Mieträume zunächst noch hergerichtet werden müssen, um sie zu dem vom Vertrag vorgesehenen Zweck nutzen zu können. Die insofern erforderlichen Arbeiten werden von beiden Vertragspartnern erbracht, wobei der Vermieter regelmäßig die allgemein für eine Nutzung erforderlichen Arbeiten, wie z.B. Elektroinstallation und Sanitäreinrichtungen, erbringt und dem Mieter die für die konkrete Nutzung notwendigen Leistungen und die malerische Herrichtung der Räume obliegen. Die Ausführung dieser Arbeiten durch den Mieter muss sich in der Höhe des Mietzinses niederschlagen. Dies auch deshalb, weil die Leistungen des Mieters dem Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses verbleiben. Der Vertragsvorschlag, der **nur für die einmalige Verwendung gedacht ist** und vor einer mehrfachen Verwendung zunächst darauf hin zu prüfen ist, ob die einzelnen Vertragsklauseln den §§ 305 ff. BGB standhalten, geht davon aus, dass alle für die vertragsgemäße Nutzung erforderlichen, in § 8 Abs. 1 zu beschreibenden Arbeiten vor dem vertraglich vereinbarten Mietbeginn abgeschlossen werden.

Bei einem auf längere Zeit, als ein Jahr geschlossenem Vertrag **bedarf dieser der Schriftform**. Anderenfalls gilt er als auf unbestimmte Zeit geschlossen und kann daher unter Beachtung der gesetzlichen Fristen, nicht jedoch vor Ablauf eines Jahres, gekündigt werden.³⁴⁸

4.2.7.2. Befristeter Geschäftsraummietvertrag zum Betrieb eines Architekturbüros mit Herstellungsverpflichtung und untergeordnetem Wohnraum

Mieter soll hier ein Architekt sein, der anmietet, um sein Architekturbüro zu betreiben und einen Raum als Wohnraum nutzen darf. Primärer Zweck der Miete soll also der Betrieb des Architekturbüros sein. Die Berechtigung, einen Raum als Wohnraum nutzen zu dürfen, soll nur untergeordnete Bedeutung haben, um insgesamt Gewerberaummietrecht anwenden zu können.

Es gilt zunächst das zu Vorschlag 1 Ausgeführte. Zudem ist sicherzustellen, dass nach der Übergewichts- oder Überwiegenstheorie die gewerbliche Nutzung überwiegt.³⁴⁹ Hierbei sind alle Umstände des Einzelfalles maßgeblich. So kann z.B. das Verhältnis der auf die verschiedenen Nutzungsarten entfallenden Flächen oder – falls vereinbart – deren Mietwerte für die ein oder andere Nutzungsart sprechen. Ausschlaggebend kann aber auch der Umstand sein, ob der Mieter gerade mit der Nutzung der Geschäftsräume das zu seinem Lebensunterhalt notwendige Einkommen erzielen will.³⁵⁰ Um dies abzusichern, geht der Vertragsvorschlag daher davon aus, dass

nur ein Raum, der in seiner Fläche erheblich kleiner ist, als die Summe der Mietflächen der restlichen Mieträume,

der auf den Wohnraum entfallende Mietzins erheblich geringer ist als der auf den Gewerberaumanteil entfallende **und**

der Mieter aus einer Berufsgruppe kommt, die typischerweise ihren Lebensunterhalt in den gemieteten Räumen verdient.

Jedwede beabsichtigte Abweichung hiervon bedarf der juristischen Überprüfung!

- 349 vgl. Abschn. I 2 d)

- 350 BGH, Urt. v. 16.04.1986, VIII ZR 60/85, GE 1986, 697 = NJW-RR 1986, 877; KG, Urt. v. 27.07.2000, 8 U 5667/97, KGReport Berlin 2000, 359 = MDR 2001, 24 = GE 2001, 1466

4.2.7.3. Leihvertrag über Räume

Der auch für die wiederholte Verwendung vorgesehene dritte Vertragsvorschlag ist für Parteien gedacht, die das Wohnen in den Mittelpunkt der Nutzung von Räumen rücken wollen, ohne das Wohnraummietrecht anwenden zu müssen. Der Leihende soll die Räume in dem Zustand gebrauchen, in dem sie sich befinden. Erbringt er **freiwillig** – ohne hierzu verpflichtet zu sein! – Maßnahmen, um es „sich schön zu machen“, soll der Verleiher mit den hierfür erforderlichen Kosten nicht belastet werden.

Maßgeblich für das Vorliegen einer Leihe ist die Unentgeltlichkeit des Vertrages.³⁵¹ Diese ist nur dann gewahrt, wenn der Leihende keine Gegenleistung zu erbringen hat. Kosten, welche die Nutzung erst ermöglichen, stellen kein Entgelt dar.³⁵² Zulässig ist es daher, dass der Leihende die den Gebrauch ermöglichenden Betriebskosten (z.B. Strom, Wasser, Gas) trägt. Weitere Betriebskosten, wie etwa Versicherungen oder Steuern, dürfen dem Leihenden **nicht** auferlegt werden.

Obwohl der Leihende nach den gesetzlichen Vorgaben des § 601 Abs. 1 BGB die gewöhnlichen Erhaltungskosten tragen muss, soll es zur Überschreitung der Schwelle von der Unentgeltlichkeit zur Entgeltlichkeit ausreichen, dass der Leihende verpflichtet wird, Schönheitsreparaturen zu erbringen.³⁵³ Diese stellen folglich keine gewöhnlichen Erhaltungskosten dar, können ihm daher **nicht** auferlegt werden. Erst recht darf der Leihende nicht verpflichtet werden, darüber hinaus gehende Leistungen zu erbringen.

Da es dem Einzelfall überlassen bleiben muss, ob es sich bei etwaigen freiwilligen Aufwendungen des Leihenden zur Gestaltung der Räume um gewöhnliche oder außergewöhnliche Erhaltungsmaßnahmen handelt und der Leihende die gewöhnlichen Erhaltungskosten schon nach den Vorgaben des § 601 Abs. 1 BGB selbst zu tragen hat, bedarf es nur des Ausschlusses des aus § 601 Abs. 2 BGB folgenden Erstattungsanspruchs für die Durchführung außergewöhnlicher Erhaltungsmaßnahmen durch den Leihenden. Dieser Erstattungsanspruch ist uneingeschränkt abdingbar.³⁵⁴ Der Ausschluss eines Erstattungsanspruchs für vom Leihenden erbrachte gewöhnliche Erhaltungsmaßnahmen ist daher nur deklaratorisch und dient hier allein der Verdeutlichung für die Vertragsparteien.

4.2.7. 4. Leihvertrag über ein Haus

Hier gilt das soeben zu c) ausgeführte mit dem Unterschied, dass der Gebrauch eines Hauses gestattet wird.



Teil 05 Auswertung und Fazit

5.1. Konservierung erhaltenswerter Bausubstanz – Antworten auf die Forschungsfragen

Hauptthese

Durch innovative Verknüpfung der vier Grundmodelle Miete – Kauf – Pacht – Leihe mit bisherigen baulichen Konservierungsmodellen und Fördermöglichkeiten können für verschiedene Zeithorizonte maßgeschneiderte Nutzungs- und Eigentumsmodelle aufgestellt werden, die nachweislich erhaltenswerte Bausubstanz konservieren.

Dies kann auch anhand der zahlreichen jetzt schon existierenden Projektbeispiele praktisch nachgewiesen werden.

Die Konservierung erhaltenswerter Bausubstanz durch unkonventionelle Nutzungsmodelle auch temporärer Art möglich, wenn auch teilweise mit Schwierigkeiten verbunden. Diese sind aber mit Hilfe der in dieser Arbeit aufgezeigten Strategien und Möglichkeiten zur Etablierung temporärer Nutzungen lösbar.

Als ein wesentliches Problem der Forschungsarbeit hat sich im Laufe der Untersuchungen die rechtliche Gestaltung der vier Grundmodelle Miete – Kauf – Pacht – Leihe für die praktische Umsetzung des Hauptansatzes „Pflege durch Nutzung“ herausgestellt. Deshalb wurde ein nicht unwesentlicher Teil der Analyse mit diesen Rechtsformen erbracht. Die Ergebnisse sind umfangreich im beigelegten juristischen Gutachten nachzulesen.

Ergebnis ist, daß nicht alle dieser vier Grundmodelle gleichermaßen für temporäre Nutzungsformen geeignet sind.

Die juristische Analyse hat ergeben, daß für die temporäre Zwischennutzung auch ein **Wohnraummietvertrag** zwar durchaus zu befristen ist. Dies ist aber nur möglich, „wenn der Vermieter bereits ganz konkrete Vorstellungen über die nach Ablauf der Befristung vorzunehmenden baulichen Maßnahmen entwickelt hat...“ und er „ muß zudem auch in der Lage sein, diese konkreten Vorstellungen tatsächlich umzusetzen.“

Ansonsten läuft der Vermieter Gefahr, daß der Befristungsgrund entfällt und der Mieter einen verlängerten oder gar dauerhaften Wohnmietanspruch hat.

Da das im Regelfall für den Eigentümer nicht möglich sein wird, die Befristung für die temporäre Nutzung aber unerlässlich ist, kann ein Wohnmietvertrag in befristeter Form nicht vorbehaltlos empfohlen werden, bzw. er wäre in vielen Fällen sogar wirkungslos.

Als alternativer Mietvertrag kann der **Gewerberaummietvertrag** empfohlen werden, der auch **Wohnen** ermöglicht, „solange das Wohnen nicht der primäre Vertragszweck ist.“



Diese Vertragsform „ist ohne weiteres befristbar und kann selbst dann, wenn sie auf unbestimmte Zeit geschlossen wurde, von beiden Parteien entweder innerhalb der vertraglich vereinbarten Fristen oder aber mit den gesetzlichen Kündigungsfristen ... beendet werden.“ Mit dieser Vertragsform läßt sich ein großer Teil der temporären Nutzungen vertraglich vereinbaren, wenn wichtige rechtliche Regeln beachtet und eingehalten werden – s.a. Vertragsbeispiel im Kap. 6 !

Der **Kauf** ist normalerweise keine Alternative, da die Nutzer in der Regel nicht über die erforderlichen finanziellen Möglichkeiten verfügen. Erst mit einem Partner wie der GLS-Bank oder zukünftiger kommunaler Fonds oder Einrichtungen, die nach dem gleichen Prinzip wie die GLS arbeiten, wird der Immobilienerwerb auch für diese Nutzergruppen interessant.

(Dies ist ein wichtiges Ergebnis der Forschungsarbeit und ggffls. Thema einer separaten Arbeit, die sich damit beschäftigen sollte, das Prinzip der GLS-Bank und ähnlicher Finanzierungskonzepte zu analysieren und deren Übertragbarkeit auf kommunale Ebene zu prüfen.) Außerdem bleibt der Kauf ein wichtiges Instrument der Stadtsanierung für die Kommunen, um erhaltenswerte Gebäude zu sichern und diese dann per **Erbbaurechtsvertrag** an entsprechende Interessengemeinschaften übertragen zu können.

Pachtverträge können generell abgeschlossen werden, sind in ihrer Grundform den Mietverträgen aber sehr ähnlich. „Der wesentliche Unterschied zur Miete besteht darin, dass dem Pächter neben oder anstatt des Gebrauchs des Pachtgegenstands der Genuß der Früchte zu gewähren ist.“ „Die Abgrenzung von Miet- und Pachtvertrag ist (...) objektbestimmt und richtet sich nach der Parteivereinbarung über Eignung und Verwendung des Vertragsgegenstands. Wirft der Vertragsgegenstand nur Gebrauchsvorteile ab, kann nur ein Mietvertrag vorliegen.“ Letzteres wird bei temporärer Nutzung der Regelfall sein.

Eine wichtige Vertragsalternative für temporäre Nutzungen stellt der **Leihvertrag** dar. Als unentgeltlicher Vertrag ist er dann geeignet, wenn „der Nutzer keine als Entgelt zu behandelnde Gegenleistung zu erbringen hat.“ Er darf folglich weder Miete zahlen „noch sonstige Leistungen erbringen, die als Entgelt bewertet werden müssen.“ Der Nutzer kommt ausschließlich für die Nebenkosten der genutzten Räume auf, nicht aber für Anteile an Grundsteuer, Gebäudeversicherung, etc. Ausbauleistungen kann er freiwillig erbringen, sie dürfen aber nicht Vertragsbedingung sein. Der Leihvertrag kommt damit dem Prinzip der „Pflege durch Nutzung“ am nächsten.

Da das Ziel dieser Forschungsarbeit auch die Anwendbarkeit der Ergebnisse in der Praxis ist, wurde gemeinschaftlich durch die beteiligten Juristen und die Verfasser in Abstimmung mit Akteuren und Eigentümern Vertragsbeispiele entwickelt, die sich am Ende der Forschungsarbeit befinden.

1. These

Aufgrund mangelnder Nachfrage können viele Eigentümer besonders in schrumpfenden Regionen ihren Eigentümerpflichten nicht mehr nachkommen.

Es ist richtig, daß aufgrund mangelnder Nachfrage viele Eigentümer besonders in schrumpfenden Regionen ihren Eigentümerpflichten nicht mehr nachkommen können. Ohne Mieter lohnen sich Investitionen nicht und die Standkosten der leerstehenden Häuser werden nicht mehr durch Einnahmen gedeckt, sondern vom Eigentümer aus seinem Privatvermögen bezahlt.

Selbst in den ostdeutschen Grosstädten ist es aufgrund des Angebots auf dem Immobilienmarkt kaum möglich Häuser mit Sanierungsstau zu verkaufen. Hier spielt auch die Lage der Immobilie und das Stadtquartier eine entscheidende Rolle. Oft sind auch die überzogenen Preisvorstellungen oder emotionale Gründe der Hauseigentümer ein Hinderungsgrund für den Verkauf, insbesondere, wenn das Haus jahrelang ihrer Familie gehört hat, im Osten mühsam durch die DDR-Zeit gebracht wurde oder endlich wieder „zurückgeführt“ ist.

Die privaten Eigentümer haben oft gar keine Strategie im Umgang mit ihrem „leeren“ Besitz, fühlen sich damit allein gelassen und sind dankbar, wenn ihnen alternative Strategien vorgeschlagen werden. Allerdings stehen die meisten der Idee der „temporären Nutzung“ ihrer Häuser anfangs skeptisch gegenüber. Gerade private Eigentümer benötigen dringend Anlaufpunkte wie die Kommunen oder „Agenturen“, die ihnen Kontakte zu bereits etablierten Projekten und zu potentiellen Nutzern vermitteln und sie ggfls. während einer Projektphase komplett betreuen.

Die Vorteile für die Eigentümer liegen in der „Hege und Pflege“ ihrer Häuser – Abbruch ist nicht mehr nötig und das Haus ist konserviert für „bessere“ Zeiten.

Die Probleme sehen die Eigentümer häufig bei den Finanzen und in der rechtlichen Absicherung – auch hier sind Kontakte und fachlich fundierte Beratung erforderlich. Die Forschungsarbeit zeigt hierfür in den Kapiteln Recht und Finanzierung alternative Möglichkeiten und Lösungen auf.

Die Wohnungsgesellschaften haben mithilfe des Förderprogramms „Stadtumbau Ost“ auch Strategien entwickelt im Umgang mit ihrem leerstehenden Besitz, die in den letzten Jahren immer mehr in die Kritik verantwortungsvoller Stadtplaner und Architekten geraten sind: der „geförderte Abriß“ in innerstädtischen Bereichen bei gleichzeitiger Sanierung der Plattenbausiedlungen an den Stadträndern hat zu heftigen Diskussionen geführt.

Die Kehrtwende, die hier langsam und auch unter Druck von außen eingesetzt hat, ist dringend zu unterstützen.

Dabei ist immer zuerst die kommunale Verwaltung gefragt, die zugunsten ihrer Stadträume entscheiden muß und sowohl Grenzen setzen als auch Freiräume zulassen kann. Die aufgeführten Beispielprojekte zeigen deutlich, daß trotz finanzieller Engpässe Lösungen gefunden werden können.

„Können Sie das Wächterhausprojekt weiterempfehlen?“

Ja sicher. Es ist für jene gut, die kein Geld haben aber initiativ sind, es fördert die gegenseitige Hilfe und beseitigt den Leerstand durch die Nutzung des Gebäudes. Der Vandalismus ist zurückgegangen. Jetzt sind es nur kleinere Vorkommnisse, wie das Zerschlagen eines Fensters oder Graffiti, wofür ich gerade eine Strafanzeige unterschreiben muß. Aber das ist ja normal und kommt heutzutage überall vor.“
Alfred Mayer-Piening, Wächterhaus Leipzig

„Können Sie das Wächterhausprojekt anderen Eigentümern weiterempfehlen?“

Ja, aber sie sollten ein gewisses betriebswirtschaftliches Verständnis und Erfahrungen haben, da die Vertragsverhandlungen und die Förderanträge und deren Ablauf doch viel Wissen voraussetzt. Eigentümer sollten in der Lage sein es durchzuziehen. Es gibt sehr viele Beteiligte, die SAB, Steuerungsträger, die Agentur, der Verein, die Denkmalpflege. Es ist in meinen Augen kein Modell für inaktive Leute. Denn vieles muß geregelt, besprochen und auch getan werden. Für mich müssen im Laufe dieses Jahres konkrete Ergebnisse kommen, ansonsten breche ich das Projekt ab.“
Robert Krichenbauer, Eigentümer Wächterhaus Chemnitz



2. These

Es gibt engagierte Nutzer mit Interesse an innerstädtischem teil- oder unsaniertem Wohnraum.

Es ist nachweisbar, daß es in den Grosstädten zahlreiche engagierte Nutzer mit Interesse an innerstädtischem Wohnraum gibt.

In Leipzig gibt es aktuell eine lange Warteliste von Nutzern, die sich an temporären Ausbauprojekten beteiligen wollen.

Die größte potentielle Nutzergruppe rekrutiert sich aus der aktuell vielzitierten „kreativen Klasse“: Künstler, Designer, Architekten, Ingenieure, etc. und aus den sogenannten „Alternativen“. Generell haben Studenten ein großes Interesse an „viel Raum für wenig Geld“.

Die Altersstruktur liegt schwerpunktmäßig zwischen 20 und 40 Jahren, wobei das projektabhängig schwankt. Diese Nutzergruppen wollen zentral und innerstädtisch leben. Sie wollen kurze Wege, auf denen sie sich ohne Auto mit dem Fahrrad oder durch den örtlichen Nahverkehr bewegen können. Sie sind überdurchschnittlich kommunikativ und wünschen sich gezielt Gemeinschaften „Gleichgesinnter“.

Die Theorie, daß gerade resignierte Menschen, die jahrelang ohne Arbeit waren, sich für Ausbauprojekte in ihrem Lebensraum begeistern können, ist anhand der untersuchten Beispielprojekte kaum nachzuweisen und wenn, dann in Form von ABM-Stellen. Dabei besteht ein großes Potential zur mentalen Wiedereingliederung in die Gesellschaft in diesen Projekten, z.B. in einer aktiven Belebung des „Concierge“-Systems.

Das Prinzip der „Ausbauwohnungen“, die in der DDR unsaniert vergeben wurden und bei ihren Bewohnern teilweise ungeahnte Fähigkeiten freisetzten - von der findigen Organisation von Bau(Mangel-)waren bis hin zur Komplettinstallation ganzer Heizungsanlagen in Eigenbau – basierte auf dem Mangel an saniertem Wohnraum.

Erkenntnis der Forschungsarbeit ist, dass heute von Einzelpersonen vordergründig kein Interesse ausgeht, da sie sich in der „komfortablen“ Situation befinden, auch durch Wohngelder beim Mieten unterstützt zu werden, irgendein Wohnraum generell angeboten wird und sie sich meist nicht aktiv um innerstädtisches Wohnen oder Leben in einer Interessengemeinschaft bemühen. Hier ist immer die Aktivierung „von außen“ erforderlich. Es gibt Einzelbeispiele, dass solche Wohn- und Bauprojekte von sozialen Trägern für bspw. Obdachlose auch erfolgreich durchgeführt wurden.

Gerade beim Eigenausbau der Häuser kann die Nutzermischung von „Theorie und Praxis“, vom Studenten und vom Maurer, vom Arbeitenden und Arbeitslosen, außerordentlich fruchtbar sein.

Die soziale Absicherung beim Verlust der Arbeit hat in unserem Land bei vielen Menschen zu Trägheit und Identifikationsverlust geführt. Gerade sie können aber in solchen Projekten wieder Sinn, Tatendrang und ein Gefühl von Gemeinschaft und Eigentum erlangen.

Denn die Beispielprojekte haben auch deutlich gemacht, dass die Nutzer nicht Eigentümer des Hauses sein müssen, um sich mit Begeisterung zu engagieren: wichtig ist die gemeinsame Idee, die umgesetzt werden soll, und weniger die Bindung an den Besitz. Die Vorteile für die Nutzer liegen dann auch gerade im „Nicht-Besitz“, denn sie sind oft finanziell (noch) nicht in der Lage einzeln als Hausbesitzer zu agieren. Die Potenzen liegen im Zusammenwachsen der

„Durch welche Nutzergruppen und in welcher Art und Weise werden die Wächterhäuser genutzt?“

Hauptsächlich sind es künstlerisch tätige Personen und Vereine. Zunehmend wird auch in den Objekten gewohnt, in Kombination mit Arbeitsräumen und Ateliers. Allgemein ist das Spektrum breit gefächert. Es sind Leute die was gemeinsam machen wollen. Die ihre Werkstätten, Ateliers, Galerien dort gründen.“

Fritjof Mothes HausHalten e.V. Leipzig



Hausgemeinschaft, der Häusergemeinschaft, der Straße, des Stadtquartiers - zeigen, wie es geht, befruchten, nachmachen. Probleme sind dann vorprogrammiert, wenn Nutzer und Eigentümer nicht alle „Schnittstellen“ vor Beginn des Projekts eindeutig und schriftlich (!) geklärt haben - rechtlich und baulich. Da beide Gruppen oft Laien sind, ist eine fachliche Betreuung unerlässlich.

3. These

Aktuelle Fördermodelle sind nur bedingt zum Erhalt und Konservierung historischer Bausubstanz geeignet; unterstützen zum Teil sogar den Abriß.

Der geförderte Abriß von historische Bausubstanz sowie von Einzeldenkmalen ist nach der aktuellen Verwaltungsvereinbarung zum Stadtumbau Ost nun nicht mehr möglich. Die These, dass aktuelle Fördermodelle nur bedingt zum Erhalt und der Konservierung historischer Bausubstanz geeignet sind, muß daher entsprechend der aktuellen Förderkulisse relativiert werden. Bis in dieses Jahr hinein war es jedoch möglich, zum Teil sogar den Abriß erhaltenswerter Bausubstanz zu unterstützen.

Nach dem 3. Statusbericht zum Stadtumbau Ost liegt der Schwerpunkt der zu fördernden Maßnahmen vorrangig auf der Entwicklung der Innenstädte, auch für die temporäre Nutzung von Gebäuden mit dem Ziel ihres Erhaltes können nun Fördermittel aus dem Programm Stadtumbau Ost in Anspruch genommen werden. Die Optimierung der Fördermittelverwendung kann jedoch nur durch die Anpassung und Weiterentwicklung der Stadtumbaukonzepte sinnvoll erfolgen, diese müssen verstärkt in einem offenen Dialog mit den Eigentümern als auch potentiellen Nutzern erarbeitet werden. Nur so lassen sich die Ziele des Gebäudeerhaltes optimal durchsetzen.

Weiterhin ist eine stärkere objektunabhängige und eigentümerunabhängige Förderung von Projekten notwendig, in diesem Punkt besteht Optimierungsbedarf bei den Förderprogrammen.

Eine andere Art der Förderung, welche eher Projekte denn Eigentümer fördert, kann für die Stadtentwicklung sowohl räumlich als auch funktionale Verbesserungen mit sich bringen. Die Unterstützung von Akteuren aus der „kreativen Szene“ kann für die Quartiersentwicklung vor allem sozio-kulturelle und ökonomische Effekte bringen. Neue und informelle Nutzungen beleben ein Quartier und können Gentrifizierungsprozesse auslösen, in deren Verlauf sich ganze Stadtteile radikal verändern können. Der Erhalt von wertvollem Gebäudebestand ist für das Stadtbild und gegebenenfalls die Denkmalpflege von positivem Belang.

4. These

Nutzerorientierte Konservierungsmodelle haben positive Auswirkungen auf die Quartiersentwicklung.

Nutzerorientierte Konservierungsmodelle haben nachweislich positive Auswirkungen auf die Quartiersentwicklung.

Die Anwendung des Prinzips „Temporäre Nutzung und Entwicklung durch Pflege“ kann in der Stadtentwicklung strategisch dazu eingesetzt werden, historisch wertvolle Gebäude zu sichern und zu erhalten,

„Haus & Grund begrüßt diese Vereinbarungen, da sie langfristig den Erhalt der schützenswerten Bauten ermöglichen. Der derzeitige Bevölkerungsschwund kann sich in 10 oder 15 Jahren zu einem verstärkten Zuzug in Innenstädte und diese alten Bestandsbauten umwandeln. Dafür müssen sie erhalten werden. Aber auch der zunehmenden Perforierung der Innenstädte muß entgegengewirkt werden. Leipzig hat gezeigt, daß verschiedenste Nutzungen möglich sind und somit der Erhalt der alten Bebauung auch von verschiedenen Organisationen unterstützt werden kann. Sehr gut sind da ja die Wächterhäuser. Aber gerade auch die Arbeit von Herrn Günther vom Stadtforum Leipzig ist extrem wichtig für die Durchsetzung von Sicherungsprogrammen.“
Dr. Thomas Ungethüm, Haus & Grund Sachsen

und zusätzlich Entwicklungsimpulse in Problemvierteln geben. Durch die Unterstützung informeller Nutzungen können Stadtentwicklungsprozesse angeschoben werden.

Alternative städtische Nutzungsformen, bevorzugt Mischungen aus Wohnen und Gewerbe, lassen sich ideal als Zwischennutzung in bedrohten Gebäuden etablieren, da reine Wohnnutzungen aus mietrechtlichen Gründen für eine temporäre Nutzung nicht geeignet sind. So bietet die Mischung aus Wohnen und Arbeiten die beste Grundlage für alternative Nutzungsformen, da sie rechtlich klar geregelt werden kann.

Die erfolgreiche Etablierung solcher Nutzungen kann nur durch das Zusammenspiel von Eigentümern und Nutzern erfolgen, in den Projektbeispielen ist zur Vermittlung jeweils noch ein Verein, eine Agentur, oder auch eine Genossenschaft, zwischengeschaltet, welche die Kommunikation zwischen den Beteiligten, einschließlich der Kommunen organisiert.



5.2.

Temporäre Nutzungskonzepte als erfolgreiches Mittel der Konservierung

Zusammenfassung und Fazit

Die Konservierung von Bausubstanz durch „Hege und Pflege“ ist eine funktionierende Alternative zum Abriss und wird gegenwärtig bereits in verschiedenen Beispielen erfolgreich praktiziert. Eine Optimierung der stadtplanerischen, vertraglichen, rechtlichen und finanziellen Methoden für die Unterstützung dieses neuen Lösungsansatzes wurde in dieser Arbeit recherchiert, geprüft und aufgezeigt.

Im Ergebnis wird die theoretische Zusammenführung aller Akteure, sowie Nutzern und Eigentümern zu temporären Nutzungskonzepten für erhaltenswerte Bausubstanz und der praktische Nachweis mit Hilfe verschiedener Beispielprojekte angeboten.

Jeder einzelne potentielle Projektpartner findet hier seine Problemstellungen und Lösungsansätze wieder.

Kommunen und Wohnungsgesellschaften sind jetzt nach der Evaluierung des Förderprogramms „Stadtumbau Ost“ im Juni 2008 in der Pflicht weitere Strategien zu entwickeln, denn der „geförderte Abbruch“ von Gebäuden, die vor 1919 errichtet wurden, ist ab sofort nahezu ausgeschlossen. Damit rücken temporäre Nutzungskonzepte noch weiter in den Vordergrund und können zwangsläufig nicht mehr vernachlässigt werden.

Für diese Forschungsarbeit hat sich damit die Brisanz und Aktualität des Themas „geförderter Abbruch“ bestätigt. Es ist erfreulich, daß hier eine überfällige Reaktion auf (förder-)politischer Ebene noch kurz vor Abschluß der Arbeit erfolgt ist und in ihrem Rahmen ausgewertet werden konnte.

Nach kurzfristiger Prüfung aller Verwaltungsvorschriften dazu ist zweifellos das wichtigste Ergebnis dieser Evaluierung für die Eigentümer und Kommunen, daß seit Juni 2008 die Möglichkeit besteht, aus dem Förderprogramm Stadtumbau Ost Finanzmittel zur Sicherung städtebaulich wichtiger Gebäude beantragen zu können. Die Kommunen als berechtigte Antragsteller sind nun aufgerufen, gemeinsam mit den Eigentümern und potentiellen Nutzern Konzepte für notwendige Sicherungen in Problemgebieten zu erarbeiten. Trotz allem ist eine eigentümerunabhängige Förderung der Nutzer immer noch nicht möglich.

Nach der Recherche bei der GLS-Bank stellt sich außerdem zur Finanzierung durch Kreditierung die dringende Frage, wie nach dem Vorbild dieser Genossenschaftsbank öffentlich-rechtliche Finanzinstitutionen wie Landesbanken, KfW-Bank, etc. auf neue Wege zur finanziellen Unterstützung von Projekten bringen können, die nicht über Subventionierung und Fördermittel laufen, und die z.B. durch Auflage von Fonds kapitalgestützt werden. Das Vorbild der GLS-Bank zeigt, dass man auch vermeintliche Risikoprojekte erfolgreich finanzieren kann. Für Vereine, Interessengemeinschaften, private Eigentümer werden damit neue und praktikable Wege und Kontakte für die Finanzierung aufgezeigt.

„Das SAB (Sächsische Aufbaubank - d.Red.) ist 2002 unter Herrn Metz entstanden, dem damaligen Finanzminister von Sachsen. Er wollte die Fördermittelvergabe zentralisieren. Zu Beginn wurde lediglich der Stadtumbau Ost über die SAB abgewickelt. Die Anträge wurden von den Kommunen entwickelt und als Fördervorschläge an die SAB gesandt, denn antragsberechtigt sind lediglich die Kommunen. Die SAB bestimmt die Geldverteilung an die einzelnen Kommunen aus dem Gesamtetat des Fördertopfes Stadtumbau Ost. Die von der SAB geprüften Anträge gehen an das Staatsministerium des Inneren weiter und nach deren Prüfung geht es an den Bund, die aber nur rechnerisch prüfen.“
Klaus Hartig, Baudezernent Böhlen

„Quartiere leben von Image des Gesamtquartiers. Diese werden stark von den Erdgeschossen bestimmt. Eine Nutzung der Erdgeschosse belebt und sichert das Quartier und erhöht die Lebensqualität. Somit stabilisieren sie die Bewohnerstruktur und schaffen soziale aber auch kapitale Werte.

Wir überzeugen die Eigentümer, etwas zu 'investieren', um das Umfeld zu verbessern. Sie sollen ihre eigenen Erdgeschosse für eine geringere Miete zur Verfügung zu stellen.

Unsere Arbeit unterstützt auf lange Sicht gesehen den Immobilienmarkt. Dies kann natürlich nur für kurze Zeit in jenen Quartieren geschehen, die sich in Schiefelage befinden und drohen abzukippen. Es darf kein dauerhaft subventionierter Immobilienmarkt geschaffen werden.

Nach meiner Einschätzung kommt man nach drei bis vier Jahren der Zwischennutzung wieder an den Mietspiegel heran. Jetzt soll der Eigentümer diese Räume zu 50% vom Mietspiegel vermieten. Eigentlich kommt dies der realen Einschätzung des Gegenwertes der Räume gleich.“

Stefanie Raab Zwischennutzungsagentur Berlin

Wahl und Prüfung der vertraglichen Grundlagen müssen für alle Projektpartner bereits bei der Planung des Projekts eine herausragende Rolle spielen. Gestattungsverträge und Nutzungsvereinbarungen sind insbesondere bei Wohnnutzungen anfechtbar. Rechtssicherheit für temporäre Nutzung kann auf der Grundlage der hier entwickelten Vertragsbeispiele insbesondere bei Hege und Pflege durch den unentgeltlichen Leihvertrag oder bei gezieltem Ausbau durch die Nutzer mit einem Gewerbemietvertrag, der Wohnen nicht ausschließen muss, erreicht werden.

Temporäre Nutzung ist ein wichtiges und unverzichtbares Mittel zeitgemäßer Stadtentwicklung.

Erste Grundlage für die temporäre Nutzung eines Gebäudes ist die bauliche Bewertung und die daraus resultierende Grundsicherung (s.a. Definitionskatalog !). Entscheidendes Ergebnis ist, dass letztere oft schon ausreicht, um eine temporäre Nutzung zu etablieren, und zudem gefördert werden kann.

Zweite Grundlage ist die besondere Behandlung der Erdgeschosszone der Gebäude, deren vorrangige Belegung mindestens straßenseitig eine entscheidende Rolle sowohl für das einzelne Haus (z.B. auch als Anreiz für potentielle Nutzer der Obergeschosse) als auch für das ganze Stadtquartier spielt. Sie sollte vorzugsweise als gesellschaftlicher Treffpunkt des Gebäudes und des Quartiers dienen können und für das Haus selbst als „Pufferzone“ zum Straßenlärm für die anderen Nutzer dienen. (s.a. Interview „Zwischennutzungsagentur in Berlin“!).



Fazit

Für die regional übergreifende Initiierung und Betreuung temporärer Nutzungsprojekte und die Gründung entsprechender Projekt-Agenturen stehen zum einen die Ergebnisse dieser Forschungsarbeit zur Verfügung, zum anderen gibt es eine hohe Bereitschaft der heutigen Akteure zur Netzwerkbildung. Damit kann man auf die vielfältigen Erfahrungen in den Großstädten zurückgreifen, seien dies interessierte kommunale Partner oder Fachleute aus der Privatwirtschaft, wie Architekten und Stadtplaner:

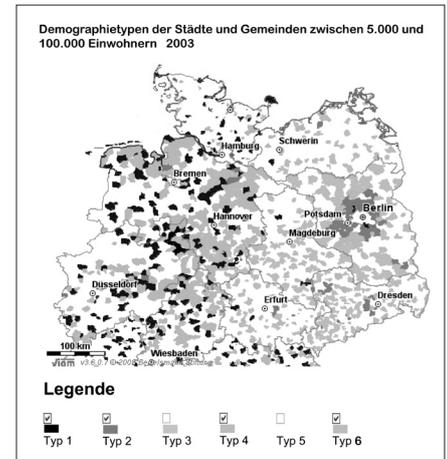
- Berlin als Stadt ohne Zuzugsprobleme, aber mit einem schwindenden Angebot an preiswerten innerstädtischen Wohnraum, die damit in Gefahr läuft, ihre eigene kreative Klasse aus der Innenstadt zu verdrängen.

- Leipzig als Stadt, in der jetzt wieder der Zuzug in die innerstädtischen Quartiere überwiegt und die über eine ausgeprägte kreative Klasse verfügt, aber auch einen nach wie vor hohen Gebäudeleerstand in ihren Problemvierteln.

- Chemnitz als Stadt, der scheinbar die kreative Klasse und damit der derzeitige „Motor“ der Nutzergruppen fehlt, was dort auch die wenige verbliebene historische Bausubstanz zu Problemvierteln macht.

Da sich derzeit selbst im Fokus der Akteure von Beispielprojekten ausschließlich Großstädte befinden, muß ein nächster Schritt die Untersuchung und Analyse kleinstädtischer und ländlicher Strukturen und die Übertragbarkeit vorhandener temporärer Nutzungskonzepte sein, vorzugsweise in einer anschließenden Forschungsarbeit zu diesem Thema.

Denn gerade in den (zuerst aber nicht ausschließlich ostdeutschen) Kleinstädten werden sich aufgrund des demografischen Wandels in den nächsten Jahren die Probleme der Schrumpfung dramatisch verstärken.

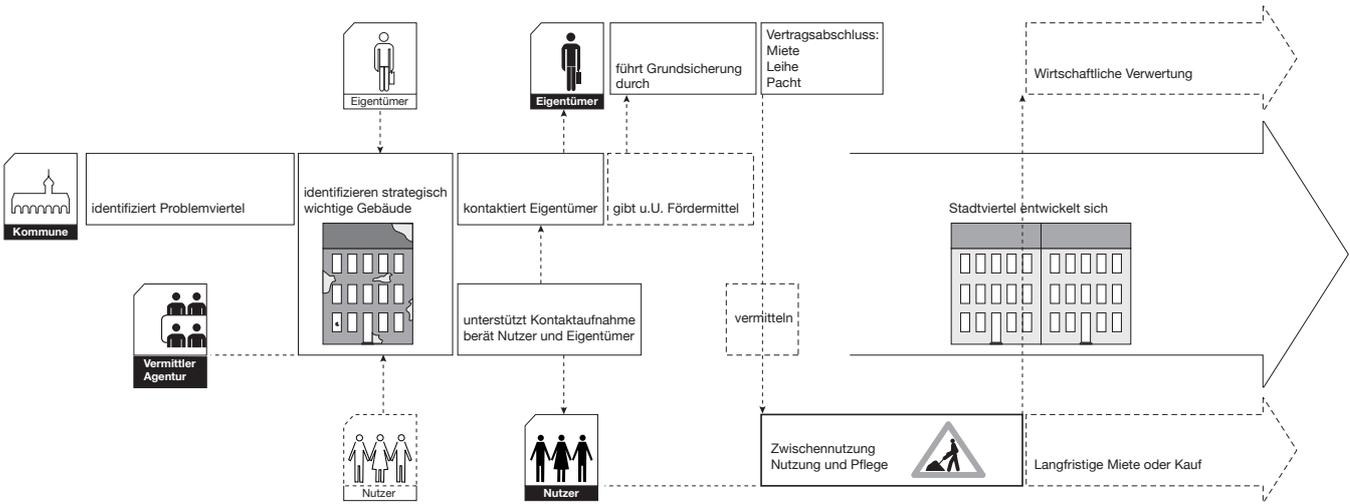


Demographietypen:

- 1 Stabile Mittelstädte und regionale Zentren mit geringem Familienanteil
- 2 Suburbane Wohnorte mit hohen Wachstums Erwartungen
- 4 Schrumpfende und alternde Städte und Gemeinden mit hoher Abwanderung
- 6 Städte und Gemeinden im ländlichen Raum mit geringer Dynamik

Bertelsmann Stiftung

Schema: zeitlicher Ablauf des Prinzips „Entwicklung durch Pflege“



Teil 06 (Hilfs-)Mittel für Akteure, Nutzer und Eigentümer

Notizen

6.1. Gebäudepass**Allgemein**

Die Fragestellungen im Gebäudepass dienen einer städtebaulichen und baulichen Analyse für den weiteren Umgang mit leerstehender oder von Leerstand bedrohter Bausubstanz.

Die Antworten auf diese Fragen sind für Eigentümer, Nutzer und Akteure für die eigene Positionierung und vor dem Kontakt zu möglichen Projektpartnern hilfreich.

Befinden sich auf einem Grundstück mehrere Gebäude, sollte jedes einzeln bewertet werden.

Insbesondere die Fragen zum Ausbaustandard sind so formuliert, dass sie den Minimalstandard unterstützen, den ein Gebäude für eine temporäre Nutzung benötigt:
„Trocken-sicher-warm“
heißt hier aber auch, dass die Nutzer sich durchaus an der Herstellung dieser Zustände aktiv beteiligen.

Lage und städtebauliche Einordnung

Befindet sich das Gebäude in zentraler städtischer Lage?

.....

Kann man sagen, dass sich das Gebäude in einem Problemviertel befindet?

.....

Befindet sich das Gebäude in einem Sanierungsgebiet oder einem ähnlichen Fördergebiet der Kommune ?

.....

Ist das Gebäude verkehrstechnisch gut angebunden (ÖPNV, Parkplätze, Autobahnanschluss, Radwege, etc.)?

.....

Notizen

Gebäudebewertung allgemein

Wurde das Gebäude vor 1911 erbaut ? (für Banken)
 Wurde das Gebäude nach 1911 erbaut ? (für Banken)

Wurde das Gebäude vor 1918 erbaut ? (für Fördermittel)
 Wurde das Gebäude nach 1918 erbaut ? ((für Fördermittel))

Steht das Gebäude unter Denkmalschutz ? (für Fördermittel und steuerliche Abschreibungen)
 Gibt es ein Bewertungsgutachten/ Verkehrswertgutachten für das Gebäude ?

Ist das Gebäude vollständig leerstehend und wenn ja, seit wie vielen Jahren ?

Verursacht das Gebäude aktuell nur Ausgaben oder fließen auch Einnahmen ?

Sind die Ausgaben höher als die Einnahmen ?

Gebäudebeschreibung allgemein

Wie groß ist das Baugrundstück (Angabe in m²) ?

Wie groß ist die Grundfläche des Gebäudes (entspricht der bebauten Fläche) ?

Wie viele Geschosse hat das Gebäude ?

Ist das Gebäude unterkellert ?

Hat das Gebäude ein ausbaufähiges Dach (lichte Raumhöhe größer als 2,00 m) ?

Wie viel Nutzfläche hat das Gebäude (Angabe in m²) ?

Wie viel Nutzfläche hat jedes Geschoss ?

Wie viel Nutzfläche ist augenscheinlich vermietbare Fläche (Angabe in m² oder %) ?

Ist die Nutzfläche in verschiedene abgeschlossene Raumeinheiten geteilt bzw. teilbar (Türen-zum-Treppenhaus) und wenn ja, in wie viele?

Wie wurde das Gebäude vor dem Leerstand genutzt ?

Steht es länger als 2 Jahre leer ?

Gebäudebeschreibung Ausbaustandard**Notizen**

Die Beschreibung der folgenden Gebäudeteile soll in vier Kategorien erfolgen:

Intakt =	Reparatur nicht erforderlich
Sanierung =	Reparatur erforderlich
Modernisierung =	Aufarbeiten bzw. Austausch erforderlich
Neu =	nicht vorhanden bzw. neu installieren

Fassade dicht ?

Fenster dicht ?

Balkone sicher nutzbar ?

Dachdeckung dicht ?

Dachentwässerung dicht ?

Hauseingänge abschließbar ?

Treppenhaus sicher ?

Gemeinschaftsraum Keller trocken ?

Andere Gemeinschaftsräume trocken ?

Heizung abnahmefähig ?*

Schornstein abnahmefähig ?*

Sanitärinstallation anmeldefähig ?*

(Trinkwasser- Abwasser- Regenwasser)

Elektroinstallation abnahmefähig ?*

- Bei der haustechnischen Installation sind neben der Anmeldung bei den Versorgern und der Installation von Zählern kostenpflichtige Abnahmen erforderlich, z.B. durch den örtlichen Schornsteinfeger, die mit Auflagen erteilt oder verweigert werden können.

Notizen

Raumbeschreibung Ausbaustandard

Die Beschreibung der folgenden Gebäudeteile soll in vier Kategorien erfolgen:

- Intakt = Reparatur nicht erforderlich
- Sanierung = Reparatur erforderlich
- Modernisierung = Aufarbeiten bzw. Austausch erforderlich
- Neu = nicht vorhanden bzw. neu installieren

Erdgeschoss

.....	Decke	sicher ?	dicht ?
.....	Wand	sicher ?	dicht ?
.....	Fußboden	sicher ?	dicht ?
.....	Türen		schließbar ?
.....	Heizung		anschlussfähig ?
.....	Sanitärinstallation		anschlussfähig ?
.....	Elektroinstallation		anschlussfähig ?

Obergeschoss

.....	Decke	sicher ?	dicht ?
.....	Wand	sicher ?	dicht ?
.....	Fußboden	sicher ?	dicht ?
.....	Türen		schließbar ?
.....	Heizung		anschlussfähig ?
.....	Sanitärinstallation		anschlussfähig ?
.....	Elektroinstallation		anschlussfähig ?

6.2. Handlungsempfehlungen für die Eigentümer leerstehender oder vom Leerstand bedrohter Gebäude

Allgemein

Nachdem mithilfe der Fragestellungen aus dem Gebäudepass eine bauliche Analyse erfolgt ist, sollte jeder Eigentümer seine eigene Situation bewerten, um dann seinen ganz persönlichen Weg im Umgang mit seinem Besitz festlegen zu können.

Die nachfolgenden Handlungsempfehlungen sind als Fragen und Antworten formuliert, die jeder Eigentümer rational (und auch emotional) für sich abwägen sollte.

Auch wenn die Sätze in der sehr persönlichen „Ich“-Form formuliert sind, wenden sie sich keineswegs nur an die **privaten Eigentümer**, sondern natürlich und gerade auch an **kommunale Hausbesitzer** und die **Wohnungsbaugesellschaften**, die für den Erhalt der historischen Stadtquartiere eine besondere Verantwortung tragen.

Will ich das Gebäude behalten ?

Antwort Nein / Begründung

a) Ich will das Gebäude abbrechen lassen.

Wie viel kostet mich der Abbruch des Gebäudes ?

Erhalte ich Fördermittel für den Abbruch ?

Würden die Abbruchfördermittel ausreichen, um das Gebäude zu sichern oder sogar grundhaft zu sanieren ?

Kann ich das leere Grundstück nach dem Abbruch wirklich besser vermarkten oder muss ich es nach wie vor kostenintensiv pflegen ?

b) Ich will das Gebäude verkaufen.

Kann ich das Gebäude aktuell verkaufen (Immobilienmarkt, Gebäudezustand) ?

Ist der Kaufpreis, den ich mir vorstelle, angemessen ?

Würde ich auch zu schlechteren Konditionen verkaufen,

- um das Gebäude endlich loszuwerden ?

- weil es ein Projekt von Dritten gibt, das mich

- überzeugt und welches den weiteren Verfall des Gebäudes stoppen würde ?

Antwort Ja/ Begründung

(Hier gibt es die verschiedensten Gründe, warum ein Eigentümer sich nicht von seinem Besitz trennen will: vielleicht gehört das Gebäude seiner Familie schon sehr lange und er will es auch in der Familie behalten. In Ostdeutschland hat er es vielleicht mühsam durch die DDR-Zeit gebracht oder durch Rückübertragung zurückerhalten. Nüchtern betrachtet kann es auch sein, dass er es aktuell gar nicht los wird, obwohl er es gerne möchte- Abbruch kostet auch Geld und verkaufen lässt es sich nicht.)

Habe ich eigene Pläne für das Gebäude, die ich aktuell aus verschiedenen Gründen nicht realisieren kann (Finanzierung, anderer Wohnort, gesättigter Immobilienmarkt, Ausgaben übersteigen Einnahmen, etc.)?

Muss ich aktuell die Standkosten des leerstehenden Gebäudes aus meinen privaten/eigenen Rücklagen zahlen und wenn ja wie viel ?

Kann ich mir die Zwischennutzung meines Eigentums vorstellen, um Zeit zu gewinnen für meine eigenen Pläne mit dem Gebäude,
 - obwohl sie mir aktuell keine/ kaum Einnahmen bringen wird ?
 - wenn sie dafür aber meine aktuellen Ausgaben erheblich/ auf Null reduziert ?

Kann ich privates Geld aufbringen, um das Gebäude wenigstens grundhaft zu sichern und wenn ja wie viel ? Müsste diese Summe sofort durch Einnahmen gegenfinanziert werden (z.B. bei Kreditierung) ?

Brauche ich aktuell Hilfe und/oder Partner im Umgang mit meinem Gebäude ?

Antwort Nein/ Begründung

- Ich kann die aktuellen Ausgaben (Standkosten, Notreparaturen, etc.) privat tragen und „auf bessere Zeiten“ warten.
- Ich habe ein Sanierungsprojekt für das Gebäude erstellen lassen/ selbst erstellt.
- Ich kann eine Sanierung bis zur Vermietbarkeit finanzieren.
- Ich habe Fördermittel beantragt/ erhalten und kann den erforderlichen Eigenanteil aufbringen.
- Ich möchte nichts über die Möglichkeiten von Zwischennutzungsprojekten erfahren, was ich nicht schon weiß bzw. in dieser Forschungsarbeit nicht schon gelesen habe.

Antwort Ja/ Begründung

- Ich kann die aktuellen Ausgaben (Standkosten, Notreparaturen, etc.) privat nicht mehr tragen und kann/will nicht mehr warten.
- Ich kann selbst kein Sanierungsprojekt für das Gebäude erstellen und weiß nicht, an wen ich mich damit wenden kann.
- Ich kann keine Sanierung bis zur Vermietbarkeit finanzieren.
- Ich weiß nicht, ob und welche Fördermittel ich für das Gebäude

beantragen kann und deshalb auch nicht, ob und wie ich den erforderlichen Eigenanteil aufbringen könnte.

- Ich habe nach der Lektüre dieser Forschungsarbeit großes Interesse daran, mit Akteuren und Erfahrungsträgern für temporäre Nutzungen Kontakt aufzunehmen und mein leerstehendes Gebäude zu „konservieren“.

**Ja, ich möchte Hilfe und Beratung.
Für welche Bereiche brauche ich welche Ansprechpartner? Wie finde ich sie?**

Baurecht und Fördermittel

Kommunale Verwaltung kontaktieren (Land-Stadt-Gemeinde)– die zuständigen (Bau)Planungsämter

Bauliche Betreuung und Projektentwicklung

Architekten- und Ingenieurkammer kontaktieren – Architekten*/ Bauingenieure*/ Haustechnik-ingenieure*

Finanzierung

Banken kontaktieren– die örtliche Sparkasse oder andere lokale Kreditgeber für Baufinanzierungen

Miet- und Baurecht, Steuerrecht

Anwaltskammer kontaktieren- Rechtsanwälte für Bau-, Miet- und Steuerrecht*

Steuern und Abschreibungen

Steuerberaterverband kontaktieren – Steuerberater

Hausverwaltung und Hausmeister

Gelbe Seiten und Internet- lokale Anbieter für die Hausverwaltung und den Hausmeisterservice

Alle Bereiche

Projektberatung kontaktieren – regionale und überregionale Agenturen für temporäre Nutzungen, Projektentwicklung und –betreuung (s.a. Anhang an diese Forschungsarbeit/ Links/ Agenturen)

(*Hinweis: Bei den Fachleuten immer nach ihrer Spezialisierung fragen – sie sollten Erfahrung mit sanierungsbedürftigen Gebäuden und allen damit verbundenen speziellen Bau-, Rechts- und Steuerproblemen haben.)

Kann ich Hilfe, Beratung und Projektentwicklung finanzieren ? Lohnt sich das für mich ?**Antwort: Nein/ Begründung**

- Meine finanziellen Rücklagen sind restlos erschöpft und eine Kreditierung dieser Leistungen möchte ich nicht vornehmen, weil ich befürchte keine Einnahmen aus dem Projekt zu erhalten.
- Ich will mein privates Geld weiterhin in die Standkosten des Gebäudes investieren, weil ich kurzfristig mit Vermietung rechne.
- Ich kann die Projektentwicklung und -betreuung, die Nutzersuche und die Verwaltung für mein Haus selbst betreiben, auch für eine Zwischennutzung.
- Ich glaube nicht, dass sich diese Investition für mich lohnt und möchte deshalb auch keine Agentur oder andere Fachleute zur Erstellung eines Kostenvoranschlags kontaktieren.

Antwort Ja/ Begründung

- Meine finanziellen Rücklagen sind restlos erschöpft, aber ich kann mir eine Kreditierung dieser Leistungen vorstellen - insbesondere dann, wenn mir Einnahmen aus dem Projekt in Aussicht gestellt werden können . Ich würde mich auch gern beraten lassen, ob ich dafür Fördermittel in Anspruch nehmen kann.
- Ich will das private Geld, dass ich derzeit in die Standkosten des Gebäudes investieren muss, zukünftig sparen, weil ich kurzfristig nicht mit Vermietung rechne.
- Ich kann die Projektentwicklung und -betreuung, die Nutzersuche und die Verwaltung für mein Haus nicht selbst betreiben, erst recht nicht für eine Zwischennutzung.
- Ich glaube, dass sich diese Investition für mich lohnt und möchte deshalb auch eine Agentur oder andere Fachleute zur Erstellung eines Kostenvoranschlags kontaktieren. Die vorgestellten Beispielprojekte sind interessant und überzeugend.

Fazit

Diese Forschungsarbeit ist eine allgemeine Grundlage, ein Arbeitsmittel und eine Entscheidungshilfe – das individuelle Projekt kann sie nicht ersetzen, aber den Weg dahin aufzeigen und die Erfahrungen anderer vermitteln. Sicher ist nicht für jeden Eigentümer und jedes leerstehende Gebäude eine temporäre Nutzung sinnvoll - aber für die meisten ist es eine interessante Möglichkeit zur „Hauspflege“.

6.3. Handlungsempfehlungen für interessierte Nutzer ohne Räume

Allgemein

Nachdem mithilfe der Fragestellungen aus dem Gebäudepass eine bauliche Analyse erfolgt ist, durch die jeder interessierte Nutzer eine erste Vorstellung entwickeln kann, was für Arbeit auf ihn gegebenenfalls zukommt, wenn er sich auf ein temporäres Nutzungsprojekt einlässt.

Die nachfolgenden Handlungsempfehlungen sind als Fragen und Antworten formuliert, die jeder Nutzer rational (und auch emotional) für sich abwägen sollte.

Auch wenn die Sätze in der sehr persönlichen „Ich“-Form formuliert sind, wenden sie sich keineswegs nur an die privaten oder gewerblichen (Einzel-)Nutzer, sondern natürlich und gerade auch an Nutzergemeinschaften, Vereine und andere Interessenvereinigungen, die für die Belebung der Stadtquartiere eine besondere Rolle spielen und die aufgrund ihrer Gruppendynamik gerade für Gebäude mit geringem Ausbaustandard und entsprechend kleinsten Nutzungsentgelten geeignet sind.

Brauche ich Hilfe und/oder Partner, weil ich mich einem temporären Nutzungsprojekt anschließen möchte ?

Antwort Nein/ Begründung:

- Ich habe selbst eine Projektidee entwickelt, die ich demnächst eigenständig umsetzen will.
- Ich habe für diese Projektidee Fördermittel beantragt/ erhalten und kann den erforderlichen Eigenanteil aufbringen.
- Ich möchte mich keinem fremden Projekt anschließen.
- Ich habe keine Zeit und keine Begabung für Ausbauarbeiten, Organisation oder andere gemeinschaftliche Aktivitäten, mit denen ich das zentrale Nutzungsprojekt unterstützen kann.
- Ich möchte nichts über die Möglichkeiten von Zwischennutzungsprojekten erfahren, was ich nicht schon weiß bzw. in dieser Forschungsarbeit nicht schon gelesen habe.

Antwort Ja/ Begründung:

- Ich will selbst keine Projektidee entwickeln und möchte mich einem anderen Projekt anschließen bzw. in ein temporär genutztes Haus ziehen.
- Ich möchte meine eigene Projektidee/ mein eigenes Projekt in ein Nutzungskonzept mit einbringen.
- Ich möchte für diese Projektidee Fördermittel erhalten.
- Ich möchte Beratung für eine Finanzierung und Hilfe bei der Entscheidung, ob ich einen Kleinkredit aufnehmen kann/würde
- Ich möchte Zeit aufbringen und habe Begabung für Ausbauarbeiten

und/oder Organisation und/ oder andere gemeinschaftliche Aktivitäten, mit denen ich das zentrale Nutzungsprojekt unterstützen kann.

- Ich möchte die Vorteile Austausch –Kommunikation - Nachbarschaftshilfe einer Gemeinschaft Gleichgesinnter in einem Gebäude nutzen.
- Ich kenne noch andere Interessenten und möchte bei der Gründung einer Interessengemeinschaft oder eines Vereins unterstützt werden.
- Ich möchte mehr über die Möglichkeiten von Zwischennutzungsprojekten erfahren.

Ich möchte Hilfe und Beratung – bei meiner eigenen Projektidee im Austausch oder um in ein Nutzungsprojekt einzusteigen.

Wo finde ich Ansprechpartner für temporäre Nutzungsprojekte und potentielle Partner, mit denen ich mich austauschen kann ? Wie finde ich ein Gebäude ?

Städtebauliche Konzepte und Fördermittel

Kommunale Verwaltung kontaktieren (Land-Stadt-Gemeinde)– die zuständigen (Bau)Planungs- und Kulturämter

Städtebauliche Konzepte und Projektentwicklung

Architekten- und Ingenieurkammer kontaktieren – Architekten/ Ingenieure/ Stadtplaner

Finanzierung, z.B. Eigenmittel für Fördermittel

Banken kontaktieren– die örtliche Sparkasse oder andere lokale Kreditgeber für Baufinanzierungen

Miet- und Vertragsrecht, Steuerrecht

Anwaltskammer kontaktieren- Rechtsanwälte für Miet, Vertrags- und Steuerrecht*

Steuern und Abschreibungen

Steuerberaterverband kontaktieren – Steuerberater

Alle Bereiche

Projektberatung kontaktieren – regionale und überregionale Agenturen für temporäre Nutzungen, Projektentwicklung und –betreuung (s.a. Anhang an diese Forschungsarbeit/ Links/ Agenturen)

Für interessierte Nutzer sind Agenturen, Vereine oder Genossenschaften aktuell die besten Ansprechpartner, aber auch der Weg zur kommunalen Verwaltung ist sinnvoll.

Falls die Nutzer „vor Ort“ keinen geeigneten Ansprechpartner finden, kann der überregionale Kontakt zu bestehenden und erfolgreich laufenden Projekten vielleicht auch zur Neugründung einer Nutzungsinitiative führen- ein nächster Schritt zu einem Netzwerk temporärer Nutzung.

Dann wird der interessierte Nutzer selbst zum Akteur.

In diesem Fall ist es dann auch sinnvoll Eigentümer geeigneter Häuser direkt zu kontaktieren- dabei kann wieder die Kommune weiterhelfen.

Fazit

Diese Forschungsarbeit ist für interessierte Nutzer eine Entscheidungshilfe, ob „Räume auf Zeit“ und die Hege und Pflege von Häusern für sie oder ihr Projekt in Frage kommen bzw. sogar unterstützend und fördernd wirken – das Projekt selbst kann sie nicht ersetzen, aber den Weg dahin aufzeigen und die Erfahrungen und Kontakte zu anderen vermitteln.

6.4. **Handlungsempfehlungen für Akteure in der kommunalen Verwaltung**

Allgemein

In den ersten Kapiteln wurde dargestellt, welche positiven Auswirkungen die Anwendung des Prinzips „Pflege durch Nutzung“ für die Quartiers- und Stadtentwicklung hat.

Hier sollen anhand von Fragen, wie sie bei der Entwicklung von Problemquartieren auftreten können, grundsätzliche Empfehlungen gegeben werden, wie eine Kommune bei der Entwicklung von temporären Nutzungen sowie der Sicherung von städtebaulich prägnanter Bausubstanz unterstützend tätig werden können. Jedoch muss jede Quartiersentwicklung mit den ihr eigenen Randbedingungen individuell betrachtet werden.

Welche Gebäude sollen erhalten werden?

Städtebaulich wichtige Einzelgebäude oder solche, die im Verbund mit anderen eine geschlossene Bebauung bilden. Außerdem sollten denkmalgeschützte Gebäude und allgemein architektonisch wertvolle Gebäude erhalten werden, auch wenn sie nicht unter Denkmalschutz stehen. Eine präzise Zuordnung ist naturgemäß schwierig.

Wie können potentielle Nutzer gefunden werden?

Die Zielgruppen für temporäre Nutzung oder „Erhalt durch Nutzung“ setzen sich aus vorwiegend jungen Menschen zwischen 20 und 40 Jahren zusammen, welche hauptsächlich in den „kreativen Berufen“ oder Studiengängen tätig sind. Oftmals bilden sich Akteursgruppen, welche das Ziel verfolgen interessante Gebäude zu erhalten und preiswert zu nutzen. Diese Gruppen suchen meist von sich aus den Kontakt zu den Kommunen. Viele Stadtplaner oder Architekten wissen auch von solchen Aktivitäten und können Kontakte vermitteln!

Wie können die Eigentümer überzeugt werden?

Eigentümer von vom Verfall bedrohter Bausubstanz können durch Zwischennutzung von den finanziellen Belastungen durch ihr Immobilieneigentum zeitweise entlastet werden. Zwischennutzung hilft dabei, ein Gebäude zu erhalten und dessen Zustand sogar noch zu verbessern. Auch sind rechtssichere Zwischennutzungsverträge z.B. auf Basis eines Gewerbemietvertrages oder eines Leihvertrages möglich, ein Eigentümer muss also nicht befürchten dass aus Zwischennutzern dauerhafte Wohnmieter werden (es sei denn genau dies ist beabsichtigt). Sicherungsmaßnahmen können seit 2008 durch das Programm Stadtumbau Ost gefördert werden.

Welche Fördermittel können in Anspruch genommen werden?

Kommunen können nach der Verwaltungsvereinbarung 2008 über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder Mittel des städtebaulichen Denkmalschutzes sowie des Programms Stadumbau Ost einsetzen, um die Erhaltung von Gebäuden mit baukultureller Bedeutung, wie z.B. die Instandsetzung und Modernisierung von das Stadtbild prägenden Gebäuden, sowie Sicherungsmaßnahmen an vor 1949 errichteten Gebäuden, unter Aufbringung des entsprechenden Eigenanteils, durchführen.

Wie können die Nutzer und Eigentümer zusammengebracht werden?

Ein Ziel des Stadumbaus ist die Ausarbeitung integrierter Stadtentwicklungskonzepte, bei deren Erstellung alle Beteiligten eingebunden sein sollen. Schon bei der Konzepterstellung für ein Quartier oder einen Stadtteil sollen also Eigentümer ausgewählter, städtebaulich wichtiger aber leerstehender Gebäude mit einbezogen werden, ebenso potentielle Nutzer.

Eine weitere Möglichkeit ist die Gründung einer Agentur (siehe Beispiel Chemnitz) oder eines Vereins (siehe Beispiel Wächterhäuser Leipzig).

Wie kann der Ablauf eines Zwischennutzungsprojektes gestaltet werden?

1. Die Kommune wählt städtebaulich wichtige Gebäude oder Gebäudeensembles aus, welche leer stehen und akut vom Verfall bedroht sind.
2. Potentielle Nutzer müssen gefunden werden, wenn sie nicht selbst aktiv werden und Vorschläge für erhaltenswerte Gebäude machen.
3. Die Kommune ermittelt die Eigentümer und geht auf diese zu.
4. Im Rahmen eines Stadtentwicklungskonzeptes, Quartierskonzeptes, oder auch nur für das einzelne Gebäude, werden die Eigentümer und potentiellen Nutzer eingebunden, um gemeinsam eine Strategie für den Erhalt eines Gebäudes bzw. die Entwicklung des Quartiers zu erarbeiten. Die Ziele der Quartiersentwicklung werden festgelegt.
5. Das betreffende Gebäude muss bauordnungsrechtlich überprüft werde, ggf. sind Maßnahmen zur Sicherung erforderlich.
6. Eventuelle Sicherungsmaßnahmen und ihre Förderfähigkeit durch Bund-Länder-Programme müssen geprüft und beantragt werden.
7. Vertragsgrundlagen zwischen Eigentümern und Nutzern müssen durch diese erarbeitet werden, möglichst unter Zuhilfenahme eines Rechtsbeistandes. Die Kommune kann vermitteln.

6.5.

Vorschläge zur Vertragsgestaltung

Dem Projektbezogenen Rechtsgutachten sind vier Vorschläge zur Vertragsgestaltung beigefügt. Diese sind **in jedem Fall** vor ihrer Verwendung **von einem Juristen** darauf zu prüfen, ob sie für die konkrete Vertragsgestaltung auch tatsächlich geeignet sind. Regelmäßig wird eine Anpassung erforderlich sein. An den farblich unterlegten Stellen sind die Textvorschläge auszufüllen, hierzu finden sich gegebenenfalls wiederum farblich unterlegte Hinweise.

Zu den einzelnen Vorschlägen gilt:

Vorschlag 1

Befristeter Geschäftsraummietvertrag mit Herstellungsverpflichtung

Der Vertrag geht davon aus, dass die Mieträume zunächst noch hergerichtet werden müssen, um sie zu dem vom Vertrag vorgesehenen Zweck nutzen zu können. Die insofern erforderlichen Arbeiten werden von beiden Vertragspartnern erbracht, wobei der Vermieter regelmäßig die allgemein für eine Nutzung erforderlichen Arbeiten, wie z.B. Elektroinstallation und Sanitäreinrichtungen, erbringt und dem Mieter die für die konkrete Nutzung notwendigen Leistungen und die malermäßige Herrichtung der Räume obliegen. Die Ausführung dieser Arbeiten durch den Mieter muss sich in der Höhe des Mietzinses niederschlagen. Dies auch deshalb, weil die Leistungen des Mieters dem Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses verbleiben. Der Vertragsvorschlag, der **nur für die einmalige Verwendung gedacht ist** und vor einer mehrfachen Verwendung zunächst darauf hin zu prüfen ist, ob die einzelnen Vertragsklauseln den §§ 305 ff. BGB standhalten, geht davon aus, dass alle für die vertragsgemäße Nutzung erforderlichen, in § 8 Abs. 1 zu beschreibenden Arbeiten vor dem vertraglich vereinbarten Mietbeginn abgeschlossen werden.

Bei einem auf längere Zeit, als ein Jahr geschlossenem Vertrag **bedarf dieser der Schriftform**. Anderenfalls gilt er als auf unbestimmte Zeit geschlossen und kann daher unter Beachtung der gesetzlichen Fristen, nicht jedoch vor Ablauf eines Jahres, gekündigt werden.¹

Vorschlag 2

Befristeter Geschäftsraummietvertrag zum Betrieb eines Architekturbüros mit Herstellungsverpflichtung und untergeordnetem Wohnraum

Mieter soll hier ein Architekt sein, der anmietet, um sein Architekturbüro zu betreiben und einen Raum als Wohnraum nutzen darf. Primärer Zweck der Miete soll also der Betrieb des Architekturbüros sein. Die Berechtigung, einen Raum als Wohnraum nutzen zu dürfen, soll nur untergeordnete Bedeutung haben, um insgesamt Gewerberaummietrecht anwenden zu können.

Es gilt zunächst das zu Vorschlag 1 Ausgeführte. Zudem ist sicherzustellen, dass nach der Übergewichts- oder Überwiegenstheorie die gewerbliche Nutzung überwiegt.² Hierbei sind alle Umstände des Einzelfalles maßgeblich. So kann z.B. das Verhältnis der auf die verschiedenen Nutzungsarten entfallenden Flächen oder – falls vereinbart – deren Mietwerte für die ein oder andere Nutzungsart sprechen. Ausschlaggebend kann aber auch der Umstand sein, ob der Mieter gerade mit der Nutzung der Geschäftsräume das zu seinem Lebensunterhalt notwendige Einkommen erzielen will.³ Um dies abzusichern, geht der Vertragsvorschlag daher davon aus, dass

nur ein Raum, der in seiner Fläche erheblich kleiner ist, als die Summe der Mietflächen der restlichen Mieträume,

der auf den Wohnraum entfallende Mietzins erheblich geringer ist als der auf den Gewerberaumanteil entfallende **und**

der Mieter aus einer Berufsgruppe kommt, die typischerweise ihren Lebensunterhalt in den gemieteten Räumen verdient.

Jedwede beabsichtigte Abweichung hiervon bedarf der juristischen Überprüfung!

- 2 vgl. Abschn. I 2 d)

- 3 BGH, Urt. v. 16.04.1986, VIII ZR 60/85, GE 1986, 697 = NJW-RR 1986, 877; KG, Urt. v. 27.07.2000, 8 U 5667/97, KGReport Berlin 2000, 359 = MDR 2001, 24 = GE 2001, 1466

Vorschlag 3

Leihvertrag über Räume

Der auch für die wiederholte Verwendung vorgesehene dritte Vertragsvorschlag ist für Parteien gedacht, die das Wohnen in den Mittelpunkt der Nutzung von Räumen rücken wollen, ohne das Wohnraummietrecht anwenden zu müssen. Der Leihende soll die Räume in dem Zustand gebrauchen, in dem sie sich befinden. Erbringt er **freiwillig** – ohne hierzu verpflichtet zu sein! – Maßnahmen, um es „sich schön zu machen“, soll der Verleiher mit den hierfür erforderlichen Kosten nicht belastet werden.

Maßgeblich für das Vorliegen einer Leihe ist die Unentgeltlichkeit des Vertrages.⁴ Diese ist nur dann gewahrt, wenn der Leihende keine Gegenleistung zu erbringen hat. Kosten, welche die Nutzung erst ermöglichen, stellen kein Entgelt dar.⁵ Zulässig ist es daher, dass der Leihende die den Gebrauch ermöglichenden Betriebskosten (z.B. Strom, Wasser, Gas) trägt. Weitere Betriebskosten, wie etwa Versicherungen oder Steuern, dürfen dem Leihenden **nicht** auferlegt werden.

Obwohl der Leihende nach den gesetzlichen Vorgaben des § 601 Abs. 1 BGB die gewöhnlichen Erhaltungskosten tragen muss, soll es zur Überschreitung der Schwelle von der Unentgeltlichkeit zur Entgeltlichkeit ausreichen, dass der Leihende verpflichtet wird, Schönheitsreparaturen zu erbringen.⁶ Diese stellen folglich keine gewöhnlichen Erhaltungskosten dar, können ihm daher **nicht** auferlegt werden. Erst recht darf der Leihende nicht verpflichtet werden, darüber hinaus gehende Leistungen zu erbringen.

Da es dem Einzelfall überlassen bleiben muss, ob es sich bei etwaigen freiwilligen Aufwendungen des Leihenden zur Gestaltung der Räume um gewöhnliche oder außergewöhnliche Erhaltungsmaßnahmen handelt und der Leihende die gewöhnlichen Erhaltungskosten schon nach den Vorgaben des § 601 Abs. 1 BGB selbst zu tragen hat, bedarf es nur des Ausschlusses des aus § 601 Abs. 2 BGB folgenden Erstattungsanspruchs für die Durchführung außergewöhnlicher Erhaltungsmaßnahmen durch den Leihenden. Dieser Erstattungsanspruch ist uneingeschränkt abdingbar.⁷ Der Ausschluss eines Erstattungsanspruchs für vom Leihenden erbrachte gewöhnliche Erhaltungsmaßnahmen ist daher nur deklaratorisch und dient hier allein der Verdeutlichung für die Vertragsparteien.

Vorschlag 4

Leihvertrag über ein Haus

Hier gilt das soeben zu c) ausgeführte mit dem Unterschied, dass der Gebrauch eines Hauses gestattet wird.

- 4 s. Abschn. I 2. und I 4., V 3.
- 5 s. Abschn. I 4. und V 3.
- 6 s. Abschn. V 3.
- 7 s. Abschn. V 3.

6.5.1. **Befristeter Geschäftsraummietvertrag mit Herstellungsverpflichtung**⁸

Zwischen

- nachstehend Vermieter genannt -

und

- nachstehend Mieter genannt -

wird folgender Geschäftsraummietvertrag abgeschlossen:

§ 1 Mieträume

(1) In dem Anwesen werden folgende Räume vermietet:

Im Erdgeschoss:

Nebenräume im Kellergeschoss:

Die Lage der vermieteten Räume ist aus dem als Anlage 1 beigefügten Grundrissplan an Hand der farblichen Markierung ersichtlich.

(2) Dem Mieter ist die Größe der Mieträume einschließlich der Nebenräume bekannt. Die Fläche der im Erdgeschoss bezeichneten Räume wird mit ca. m² vereinbart. Abweichungen deren tatsächlicher Fläche von der vereinbarten Fläche sind für die gesamte Vertragsabwicklung unerheblich, es sei denn, die Abweichung beträgt mehr als 8 %.

(3) Die Mieträume werden ausschließlich zum Betrieb eines Ladengeschäfts für vermietet. Eine Änderung der Zweckbestimmung bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Vermieters, auf die der Mieter keinen Anspruch hat. Eine ohne diese Zustimmung vorgenommene Änderung des Mietzweckes berechtigt den Vermieter zur fristlosen Kündigung.

§ 2 Mietzeit, Kündigung

(1) Das Mietverhältnis beginnt am und wird auf die Dauer von Jahren fest abgeschlossen. Es endet am .

(2) Setzt der Mieter nach Ende der Mietzeit die Nutzung fort, findet eine Verlängerung des Mietverhältnisses nicht statt. § 545 BGB ist ausgeschlossen.

§ 3 Miete

(1) Es wird eine monatliche Grundmiete vereinbart, neben der die Betriebskosten zu zahlen sind.
Die monatliche Grundmiete beträgt Euro

- 8 entwickelt aus dem bei Wurm/Wagner/Zartmann/Schneiderhan, Das Rechtsformularbuch, 15. Aufl. 2007 abgedruckten Muster M 16.2

den Verteilungsschlüssel als auch die Abrechnungsperiode nach billigem Ermessen abzuändern.

(4) Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des 6. Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen gegen die Abrechnung nicht mehr geltend machen.

(5) Der Vermieter ist zur Teilabrechnung über die Betriebskosten weder während des laufenden Mietverhältnisses noch anlässlich seiner Beendigung verpflichtet. Endet das Mietverhältnis während der Abrechnungsperiode, ist eine Zwischenablesung der Messeinrichtung durchzuführen. Unterbleibt die Zwischenablesung, werden die Kosten zwischen dem Mieter und dem Nachfolgemmieter bzw. dem Vermieter nach billigem Ermessen vom Vermieter aufgeteilt.

§ 4 Zahlung der Miete und der Betriebskosten

(1) Die Miete und Betriebskosten sind monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag des Monats kostenfrei auf das Konto des Vermieters

Bank:

Kto:

BLZ: zu entrichten.

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang der Zahlungen auf dem Konto des Vermieters an.

(2) Der Vermieter kann Zahlungen des Mieters seiner Wahl auf offene Rechnungen verrechnen, soweit nicht der Mieter bei Zahlung den Verwendungszweck anderweitig bestimmt hat.

(3) Die Zahlungspflicht beginnt am *(Mietbeginn)*, es sei denn, die gem. § 8 Abs. 1 dieses Vertrages zu erbringenden Leistungen sind aus nicht vom Mieter zu vertretenden Gründen nicht bis dahin abgeschlossen. In diesem Fall beginnt die Zahlungspflicht am auf die Unterzeichnung des die Arbeiten des Mieters betreffenden Abnahmeprotokolls folgenden Tag.

§ 5 Anpassung der Miete

(1) Ändert sich der vom statistischen Bundesamt ermittelte Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte (Basis Jahr 2000 = 100) gegenüber der bei Vertragsbeginn vereinbarten Miete oder der letzten Mietpreisanpassung um mehr als 10 Punkte nach oben oder nach unten, ändert sich auch die Miete in entsprechendem prozentualen Verhältnis mit Wirkung ab dem auf die Änderung folgenden Monat, ohne dass es hierzu besonderer Erklärungen auch nur einer Vertragspartei oder sonst einer Vertragsabänderung bedarf. Im Falle einer Erhöhung hat der Vermieter, im Falle einer Ermäßigung der Mieter, die Änderung unter Vorlage einer Berechnung mitzuteilen. Eine nicht oder nicht rechtzeitige Mitteilung bedeutet kein Verzicht auf die Anpassung. Die veränderte Miete ist rückwirkend zu zahlen; ein etwaiger Differenzbetrag ist rückwirkend zurückzuerstatten; die Parteien geraten jedoch hiermit erst nach Ablauf eines Monats nach Eingang der jeweiligen schriftlichen Änderungsmitteilung in Verzug.

(2) An die Stelle des bezeichneten Lebenshaltungskostenindex tritt die ihm am nächsten kommende Erhebung, falls dieser Index in seiner bisherigen Form nicht fortgeführt werden sollte.

(3) Sollte die vereinbarte Wertsicherungsklausel einer Genehmigung des Bundesamtes für Wirtschaft bedürfen und die Genehmigung versagt werden oder eine fälschlich für genehmigungsfrei gehaltene Klausel vereinbart worden sein, kann der Vermieter vom Mieter die Zustimmung zu einer Regelung verlangen, die als möglichst genehmigungsfreie Regelung den durch diesen Vertrag festgelegten Bestimmungen am nächsten kommt.

§ 6 Mietkaution

(1) Zur Sicherung aller Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter aus diesem Mietverhältnis hat der Mieter eine Kautionshöhe von Euro spätestens bis auf das in diesem Vertrag benannte Konto des Vermieters einzuzahlen.

(2) Dem Mieter ist gestattet, die Kautionshöhe durch eine selbstschuldnerische, unbefristete und unbedingte Bürgschaft einer deutschen Großbank oder Sparkasse unter Verzicht auf die Einreden der Aufrechnung, Zurückbehaltung, Anfechtung und des Rechts auf Hinterlegung ebenfalls bis zu erbringen.

(3) Befindet sich der Mieter mehr als zwei Wochen mit der nach Abs.1 geschuldeten Zahlung des Kautionsbetrages bzw. Stellung der Bürgschaft in Verzug, berechtigt dies den Vermieter zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses.

§ 7 Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht

(1) Gegen Forderungen aus diesem Vertrag kann der Mieter auch nach Beendigung des Mietverhältnisses nur mit unstreitigen oder rechtskräftig festgestellten Ansprüchen aufrechnen.

(2) Gegenüber den Forderungen des Vermieters aus diesem Vertrag steht dem Mieter ein Zurückbehaltungsrecht oder Leistungsverweigerungsrecht nur hinsichtlich solcher Forderungen aus diesem Vertrag zu, die unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind.

§ 8 Zustand der Mieträume, Mietgebrauch

(1) Die Mieträume befinden sich noch nicht in einem Zustand, der eine vertragsgemäße Nutzung zulässt. Um diesen vertragsgemäßen Zustand zu schaffen, wird der Vermieter folgende Arbeiten am Haus und in den Mieträumen bis zum
(Zeitpunkt vor Beginn des Mietverhältnisses) erbringen:

... (vollständige detaillierte Aufzählung der vom Vermieter auszuführenden Leistungen, idealer Weise durch Unterlegung mit einer Baubeschreibung, in der sowohl jede einzelne Leistung nach Qualität und Quantität und durch Definition einer Leistungsgrenze/Schnittstelle zu den vom Mieter auszuführenden Arbeiten beschrieben wird)

Die vom Vermieter erbrachten Leistungen sind, wenn sie ohne wesentlichen Mängel ausgeführt wurden, förmlich abzunehmen, hierbei festgestellte Mängel sind innerhalb von 14 Tagen zu beseitigen.

Der Mieter wird im Anschluss hieran folgende Leistungen bis zum (Zeitpunkt vor Beginn des Mietverhältnisses) zu erbringen:

... (vollständige detaillierte Aufzählung der vom Mieter auszuführenden Leistungen, idealer Weise durch Unterlegung mit einer Baubeschreibung, in der sowohl jede einzelne Leistung nach Qualität und Quantität und durch Definition einer Leistungsgrenze/Schnittstelle zu den vom Vermieter auszuführenden Arbeiten beschrieben wird)

Die vom Mieter erbrachten Leistungen sind, wenn sie ohne wesentlichen Mängel ausgeführt wurden, förmlich abzunehmen, hierbei festgestellte Mängel sind innerhalb von 14 Tagen zu beseitigen.

(2) Treten Mängel auf, die die Gebrauchstauglichkeit der Mieträume wesentlich herabsetzen und zu deren Beseitigung der Mieter nicht verpflichtet ist, so hat der Mieter zunächst einen Anspruch auf Behebung des Mangels innerhalb angemessener Frist ab Anzeige des Mangels. Schlägt der Versuch der Mängelbeseitigung fehl oder ist die Mängelbeseitigung unmöglich oder unzumutbar, so hat der Mieter nur die gesetzlichen Ansprüche auf außerordentliche Kündigung oder Mietminderung.

(3) Der Vermieter haftet nicht für nicht verschuldete anfängliche Sachmängel der Mietsache. Der Vermieter haftet aber für Schäden, die auf nach Vertragsabschluss entstehenden und vom ihm verschuldeten Mängel beruhen. Der Vermieter haftet nicht für die durch Feuer, Rauch, Schmutz, Wasser und Feuchtigkeit entstandenen Schäden, ungeachtet der Art, der Herkunft, der Dauer und des Umfangs der Einwirkung, es sei denn, dass der Vermieter den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat. Diese Beschränkung gilt nicht, wenn der eingetretene Schaden durch eine vom Vermieter abgeschlossene Versicherung abgedeckt ist.

(4) Für Beschädigung der Mietsache und des Gebäudes sowie der dazugehörigen Einrichtungen und Anlagen ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit diese Schäden von ihm, seine Angehörigen, Arbeitnehmer, Untermieter, Besucher, Lieferanten oder von ihm beauftragte Handwerker schuldhaft verursacht worden sind.

§ 9 Schönheitsreparaturen, Instandhaltungen und Instandsetzungen

(1) Dem Vermieter obliegt die Instandhaltungspflicht hinsichtlich des Daches und der grundlegenden konstruktiven Bauteile des Gebäudes, wie Außenmauern, tragende Innenwände, stützende Fundamente, sowie der Fassade mit Ausnahme der Verglasung der Fenster und Türen die den Mietbereich umschließen und der zu diesen gehörenden Beschlagteilen. Dem Vermieter obliegt außerdem die Erhaltung und Instandsetzung der zentralen Heizungs- und Warmwasseranlage sowie der Anschlüsse, derer es für die Grundversorgung mit Wasser, Gas und elektrischer Energie und für die Entwässerung in dem bei Mietbeginn vorhandenen Standard bedarf.

(2) Im Übrigen obliegt die fachgerechte Durchführung sämtlicher Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen dem Mieter. Dem Mieter obliegt insbesondere die Durchführung fälliger Schönheitsreparaturen. Die Schönheitsreparatur umfassen auch den Außen- und

Innenanstrich von Türen, Fenstern und Heizkörpern sowie das Reinigen der Teppichböden, sowie das Abschleifen und Versiegeln des Parkettbodens und - sofern eine Reinigung des Teppichbodens bzw. eine Bearbeitung des Parkettbodens nicht mehr möglich ist - die Erneuerung des Teppich- und des Parkettbodens.

Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache pfleglich zu behandeln und stets in ordnungsgemäßem Zustand zu halten.

(3) Der Mieter hat auch alle die ihm zur Nutzung überlassenen Inventarteile und alle in den Mieträumen befindlichen technischen Anlagen einschließlich der Endinstallationen für Gas, Strom, Wasser, Abwasser und Beleuchtung auf seine Kosten zu pflegen, zu warten und instand zu halten.

(4) Etwaige Mängel oder drohende Gefahren für die Mietsache hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen (§ 536c BGB).

§ 10 Bauliche Eingriffe und Veränderungen

(1) Der Vermieter ist nach vorheriger Ankündigung berechtigt, Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten sowie bauliche Veränderungen, die notwendig oder zweckmäßig sind, zB der Modernisierung des Gebäudes dienen, auch ohne Zustimmung des Mieters durchzuführen. Der Mieter hat die betroffenen Räume zugänglich zu machen. Die Ausführung der Arbeiten darf vom Mieter nicht behindert oder verzögert werden. Soweit es sich nicht um die Abwendung drohender Gefahren handelt, wird der Vermieter auf die geschäftlichen Belange und den Betriebsablauf des Mieters Rücksicht nehmen und dem Mieter die Maßnahmen so rechtzeitig ankündigen, dass der Mieter seinen Betrieb darauf einstellen kann. Die Vorankündigungsfrist des § 554 Abs. 3 BGB braucht der Vermieter nicht einzuhalten.

Soweit der Mieter die Arbeiten dulden muss, ist er zur Kündigung des Mietverhältnisses nicht berechtigt.

(2) Der Mieter darf bauliche Veränderungen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters vornehmen. Wird die Erlaubnis erteilt, so ist der Mieter für die Einholung von eventuellen baurechtlichen Genehmigungen verantwortlich und hat alle Kosten zu tragen.

(3) Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter auf seine Kosten die von ihm eingebrachten Einrichtungen aus den Mieträumen zu entfernen, Ein- und Umbauten zurückzubauen und den ursprünglichen Zustand der Mieträume wieder bezugsfertig herzustellen. Der Vermieter kann verlangen, dass vom Vermieter eingebrachte Einrichtungen in den Mieträumen verbleiben, sofern der Vermieter dem Mieter den Zeitwert ersetzt.

Hiervon ausgenommen sind die vom Mieter gemäß § 8 Abs. 1 dieses Vertrages zur Herrichtung des vertragsgemäßen Zustandes übernommenen Leistungen; diese ist der Mieter nicht verpflichtet, zurückzubauen und für deren Verbleib im Mietobjekt ist keine Entschädigung an ihn zu zahlen.

§ 11 Betreten der Mieträume

(1) Der Vermieter kann die Mieträume während der Geschäftszeit nach

vorheriger Ankündigung zur Prüfung ihres Zustandes oder aus anderen wichtigen Gründen betreten und hiermit auch andere Personen beauftragen.

(2) Will der Vermieter das Grundstück veräußern oder die Mieträume weiter vermieten, so hat der Mieter nach vorheriger Ankündigung durch den Vermieter die Besichtigung durch Kauf- und Mietinteressenten sowie durch Architekten, Handwerker oder Makler zu dulden.

§ 12 Werbung, Namens- und Firmenschilder

(1) Der Vermieter gestattet dem Mieter am Mietobjekt bzw. am Gebäude Werbung für sein Ladengeschäft anzubringen. Größe, Gestaltung und Platzierung der Werbung sind mit dem Vermieter abzustimmen und von diesem zu genehmigen. Der Vermieter kann die Genehmigung aus wichtigem Grund versagen, wobei ein wichtiger Grund insbesondere dann vorliegt, wenn durch die Werbeanlagen andere Mieter oder Dritte gestört oder beeinträchtigt werden oder die Werbeanlage mit dem Gesamtobjekt oder der Werbeanlagen anderer Mieter nicht in Einklang zu bringen sind.

(2) Etwaige Sondernutzungsgebühren für Außenwerbung, die in den öffentlichen Straßenraum hineinreicht, hat der Mieter zu bezahlen.

(3) Die Instandhaltung und Reinigung der vom Mieter angebrachten Außenwerbung/Schilder obliegt diesem auf eigene Kosten und Risiko. Er hat dafür Sorge zu tragen, dass die Außenwerbung stets in einem den technischen Anforderungen entsprechenden sowie äußerlich ansprechenden Zustand ist.

(4) Im Falle der vom Vermieter durchzuführenden Fassadenreinigung bzw. einer etwa erforderlich werden Erneuerung der Fassade ist der Mieter verpflichtet, die von ihm angebrachte Außenwerbung auf eigene Kosten zu entfernen. Für die Wiederanbringung der Außenwerbung nach einer Erneuerung der Fassade bedarf der Mieter erneut der Zustimmung des Vermieters. Bei unveränderten Verhältnissen hat der Mieter einen Anspruch auf die Zustimmung durch den Vermieter.

(5) Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter auf eigene Kosten die Außenwerbung zu entfernen und den früheren Zustand wieder herzustellen.

§ 13 Untervermietung

(1) Die Untervermietung der Mieträume oder von Teilen hiervon bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Der Vermieter kann die Erlaubnis zur Untervermietung aus wichtigem Grund versagen oder widerrufen. Der Vermieter kann die Erlaubniserteilung davon abhängig machen, dass der Mieter einen Untermietzuschlag bezahlt.

(2) Für den Fall der Untervermietung tritt der Mieter bereits heute den Anspruch gegen seinen Untermieter in Höhe der Miete gemäß diesem Vertrag sowie zuzüglich eines eventuell vereinbarten Untermietzuschlages zur Sicherheit an den Vermieter ab.

Der Vermieter darf den Untermieter nur dann direkt auf Zahlung in Anspruch nehmen, wenn und soweit der Mieter mit seinen Mietzahlungen in Rückstand geraten ist.

§ 14 Rückgabe der Mietsache, Nutzungsentschädigung

(1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Mieträume einschließlich der Nebenräume in vertragsgemäßen Zustand zu versetzen, vollständig zu räumen und mit allen Schlüsseln an den Vermieter herauszugeben.

(2) Setzt der Mieter den Mietgebrauch nach Beendigung des Mietverhältnisses fort, ist als Nutzungsentschädigung mindestens die zuletzt geschuldete vertragliche Miete zuzüglich der zuletzt geschuldeten Betriebskostenvorauszahlungen weiter zu bezahlen. Dem Vermieter bleibt die Geltendmachung weiterer Schäden vorbehalten.

§ 15 Versicherungen

(1) Der Mieter hat auf seine Kosten im branchenüblichen Umfang eine Betriebshaftpflichtversicherung sowie alle für seinen Betrieb üblichen Versicherungen einschließlich Feuer, Mobiliar, Glas, Einbruchschäden und Betriebsunterbrechungsversicherung mit ausreichenden Versicherungssummen abzuschließen, aufrecht zu erhalten und Prämien bei Fälligkeit zu bezahlen.

(2) Soweit der Vermieter Sach- und Haftpflichtversicherungen für das Gebäude abgeschlossen hat, werden die dafür aufzuwendenden Versicherungsprämien anteilig als Betriebskosten auf den Mieter umgelegt. Der Mieter verpflichtet sich, die Versicherungsprämien im Schadensfall für den Wiederaufbau der beschädigten Gebäudeteile zu verwenden. Etwaige Schadensersatzansprüche des Mieters für versicherte Risiken sind auf die Höhe der Versicherungssumme begrenzt.

§ 16 Mehrere Personen als Vermieter oder Mieter

Vermieter und/oder Mieter haften als Gesamtschuldner, sofern es sich um mehrere Personen handelt. Die Mieter bevollmächtigen sich unter dem Vorbehalt schriftlichen Widerrufs, der gegenüber dem Vermieter zu erklären ist, gegenseitig zur Abgabe und Entgegennahme von Erklärungen, die das Mietverhältnis betreffen. Ein Widerruf der Vollmacht wird erst für Erklärungen wirksam, die nach Zugang des Widerrufs abgegeben werden. Eine Erklärung des Vermieters, die alle Mieter berührt, muss an alle Mieter gerichtet sein, für ihre Rechtswirksamkeit genügt es aber, wenn sie gegenüber einem der Mieter abgegeben wird.

Diese Vollmacht gilt insbesondere auch für die Entgegennahme von Kündigungen des Vermieters und für die Abgabe von Zustimmungserklärungen der Mieter zu einem Mieterhöhungsverlangen; sie gilt nicht für den Ausspruch von Kündigungen durch Mieter oder für Mietaufhebungsverträge.

§ 17 Schlussbestimmungen

Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages gelten nur bei schriftlicher Vereinbarung. Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder lückenhaft sein, bleiben die übrigen Vertragsbestimmungen davon unberührt. Die Parteien verpflichten sich, an Stelle der unwirksamen oder unvollständigen Regelung eine solche zu vereinbaren, die der mit diesem Vertrag beabsichtigten Regelung möglichst nahe kommt. Soweit dieser Vertrag keine Regelungen trifft, gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

§ 18 Zusätzliche Vereinbarungen

(Ort/Datum)

(Ort/Datum)

(Unterschrift Vermieter)

(Unterschrift Mieter)

6.4.2.**Befristeter Geschäftsraummietvertrag zum Betrieb eines Architekturbüros mit Herstellungsverpflichtung und untergeordnetem Wohnraum⁹**

Zwischen

- nachstehend Vermieter genannt -

und

- nachstehend Mieter genannt -

wird folgender Geschäftsraummietvertrag abgeschlossen:

§ 1 Mieträume

(1) In dem Anwesen werden folgende Räume vermietet:

Im :

Raum Nr. mit einer Größe von

Raum Nr. mit einer Größe von

(mindestens 2 Räume, von denen der wesentlich kleinere als Wohnraum genutzt werden darf; bei mehr als 2 Räumen muss die Fläche des zum Wohnen vorgesehenen Raums wesentlich kleiner sein als die Summe Flächen der übrigen Räume!)

Die Lage und Nummerierung der vermieteten Räume ist aus dem als Anlage 1 beigefügten Grundrissplan an Hand der farblichen Markierung ersichtlich *(in diesem sind die Räume nummeriert darzustellen)*.

(2) Abweichungen der tatsächlichen Mietfläche von der vereinbarten Fläche sind für die gesamte Vertragsabwicklung unerheblich, es sei denn, die Abweichung beträgt mehr als 8 %.

(3) Die Mieträume werden zum Betrieb eines Architekturbüros vermietet. Dem Mieter wird nur die Nutzung des Raumes Nr. mit einer Größe von *(der wesentlich kleinere)* zu Wohnzwecken gestattet. Eine Änderung der Zweckbestimmung bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Vermieters, auf die der Mieter keinen Anspruch hat. Eine ohne diese Zustimmung vorgenommene Änderung des Mietzweckes berechtigt den Vermieter zur fristlosen Kündigung.

§ 2 Mietzeit, Kündigung

(1) Das Mietverhältnis beginnt am und wird auf die Dauer von Jahren fest abgeschlossen. Es endet am .

(2) Setzt der Mieter nach Ende der Mietzeit die Nutzung fort, findet eine Verlängerung des Mietverhältnisses nicht statt. § 545 BGB ist ausgeschlossen.

§ 3 Miete

(1) Es wird eine monatliche Grundmiete vereinbart, neben der die Betriebskosten zu zahlen sind.

Die monatliche Grundmiete beträgt	
für Raum Nr. _____ (der Wohnraum)	Euro/m ²
(deutlich niedriger als für die übrige Fläche)	
im übrigen _____	Euro/m ²
(deutlich höher als für den Wohnraum)	
insgesamt also _____	Euro
(Summe des Nettogesamtgrundmietzinses)	
zzgl. der jeweils geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer in Höhe von	
derzeit 19 %, das sind _____	Euro

Bei Mietbeginn beträgt die monatliche Grundmiete somit
Euro brutto.

(2) Neben der Grundmiete hat der Mieter sämtliche für das Mietobjekt anfallende Betriebskosten gem. § 2 der Betriebskostenverordnung in der jeweils geltenden Fassung zzgl. der jeweils geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer zu tragen.

Der Vermieter kann verlangen, dass der Mieter bestimmte Betriebskosten direkt trägt und diese nicht über den Vermieter abzurechnen sind. Dies sind momentan folgende Betriebskosten:

Auf die Betriebskosten hat der Mieter zusammen mit den Mietzahlungen monatliche Vorauszahlungen in Höhe von _____ Euro
zzgl. der jeweils geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer von zurzeit 19 %, das sind _____ Euro
zu leisten.

Die **monatliche Gesamtleistung** des Mieters beträgt somit bei Mietbeginn _____ Euro brutto.

Die Vorauszahlungen können erhöht werden, wenn und soweit sie zur Deckung der tatsächlich anfallenden Kosten nicht ausreichen.

Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu oder erhöhen sich diese, können diese Kosten ebenfalls vom Vermieter vom Zeitpunkt ihrer Entstehung an entsprechend den in diesem Vertrag getroffenen Regelungen umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgesetzt werden.

(3) Die Betriebskosten werden jährlich abgerechnet. Die Umlage der Betriebskosten erfolgt, soweit diese nicht unmittelbar vom Mieter auszugleichen sind, wie folgt:

a) Heizungs- und Warmwasserkosten werden zu
% nach dem gemessenen Verbrauch und zu
% nach dem Verhältnis der Nutzflächen verteilt.

b) Die übrigen Betriebs- und Nebenkosten werden nach dem Verhältnis der Nutzflächen umgelegt. Der Vermieter ist berechtigt, sowohl den Verteilungsschlüssel als auch die Abrechnungsperiode nach billigem Ermessen abzuändern.

(4) Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des 6. Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen gegen die Abrechnung nicht mehr geltend machen.

(5) Der Vermieter ist zur Teilabrechnung über die Betriebskosten weder während des laufenden Mietverhältnisses noch anlässlich seiner Beendigung verpflichtet. Endet das Mietverhältnis während der Abrechnungsperiode, ist eine Zwischenablesung der Messeinrichtung durchzuführen. Unterbleibt die Zwischenablesung, werden die Kosten zwischen dem Mieter und dem Nachfolgemmieter bzw. dem Vermieter nach billigem Ermessen vom Vermieter aufgeteilt.

§ 4 Zahlung der Miete und der Betriebskosten

(1) Die Miete und Betriebskosten sind monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag des Monats kostenfrei auf das Konto des Vermieters

Bank:

Kto:

BLZ: zu entrichten.

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang der Zahlungen auf dem Konto des Vermieters an.

(2) Der Vermieter kann Zahlungen des Mieters seiner Wahl auf offene Rechnungen verrechnen, soweit nicht der Mieter bei Zahlung den Verwendungszweck anderweitig bestimmt hat.

(3) Die Zahlungspflicht beginnt am _____ (*Mietbeginn*), es sei denn, die gem. § 7 Abs. 1 dieses Vertrages zu erbringenden Leistungen sind aus nicht vom Mieter zu vertretenden Gründen nicht bis dahin abgeschlossen. In diesem Fall beginnt die Zahlungspflicht am auf die Unterzeichnung des die Arbeiten des Mieters betreffenden Abnahmeprotokolls folgenden Tag.

§ 5 Mietkaution

(1) Zur Sicherung aller Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter aus diesem Mietverhältnis hat der Mieter eine Kautionshöhe in Höhe von Euro spätestens bis _____ auf das in diesem Vertrag benannte Konto des Vermieters einzuzahlen.

(2) Dem Mieter ist gestattet, die Kautionshöhe durch eine selbstschuldnerische, unbefristete und unbedingte Bürgschaft einer deutschen Großbank oder Sparkasse unter Verzicht auf die Einreden der Aufrechnung, Zurückbehaltung, Anfechtung und des Rechts auf Hinterlegung ebenfalls bis _____ zu erbringen.

(3) Befindet sich der Mieter mehr als zwei Wochen mit der nach Abs.1 geschuldeten Zahlung des Kautionsbetrages bzw. Stellung der Bürgschaft in Verzug, berechtigt dies den Vermieter zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses.

§ 6 Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht

(1) Gegen Forderungen aus diesem Vertrag kann der Mieter auch nach Beendigung des Mietverhältnisses nur mit unstreitigen oder rechtskräftig festgestellten Ansprüchen aufrechnen.

(2) Gegenüber den Forderungen des Vermieters aus diesem Vertrag steht dem Mieter ein Zurückbehaltungsrecht oder Leistungsverweigerungsrecht nur hinsichtlich solcher Forderungen aus diesem Vertrag zu, die unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind.

§ 7 Zustand der Mieträume, Mietgebrauch

(1) Die Mieträume befinden sich noch nicht in einem Zustand, der eine vertragsgemäße Nutzung zulässt. Um diesen vertragsgemäßen Zustand zu schaffen, wird der Vermieter folgende Arbeiten am Haus und in den Mieträumen bis zum
(Zeitpunkt vor Beginn des Mietverhältnisses) erbringen:

... (vollständige detaillierte Aufzählung der vom Vermieter auszuführenden Leistungen, idealer Weise durch Unterlegung mit einer Baubeschreibung, in der sowohl jede einzelne Leistung nach Qualität und Quantität und durch Definition einer Leistungsgrenze/Schnittstelle zu den vom Mieter auszuführenden Arbeiten beschrieben wird)

Die vom Vermieter erbrachten Leistungen sind, wenn sie ohne wesentlichen Mängel ausgeführt wurden, förmlich abzunehmen, hierbei festgestellte Mängel sind innerhalb von 14 Tagen zu beseitigen.

Der Mieter wird im Anschluss hieran folgende Leistungen bis zum
(Zeitpunkt vor Beginn des Mietverhältnisses) zu erbringen:

... (vollständige detaillierte Aufzählung der vom Mieter auszuführenden Leistungen, idealer Weise durch Unterlegung mit einer Baubeschreibung, in der sowohl jede einzelne Leistung nach Qualität und Quantität und durch Definition einer Leistungsgrenze/Schnittstelle zu den vom Vermieter auszuführenden Arbeiten beschrieben wird)

Die vom Mieter erbrachten Leistungen sind, wenn sie ohne wesentlichen Mängel ausgeführt wurden, förmlich abzunehmen, hierbei festgestellte Mängel sind innerhalb von 14 Tagen zu beseitigen.

(2) Treten Mängel auf, die die Gebrauchstauglichkeit der Mieträume wesentlich herabsetzen und zu deren Beseitigung der Mieter nicht verpflichtet ist, so hat der Mieter zunächst einen Anspruch auf Behebung des Mangels innerhalb angemessener Frist ab Anzeige des Mangels. Schlägt der Versuch der Mängelbeseitigung fehl oder ist die Mängelbeseitigung unmöglich oder unzumutbar, so hat der Mieter nur die gesetzlichen Ansprüche auf außerordentliche Kündigung oder Mietminderung.

(3) Der Vermieter haftet nicht für nicht verschuldete anfängliche Sachmängel der Mietsache. Der Vermieter haftet aber für Schäden, die auf nach Vertragsabschluss entstehenden und vom ihm verschuldeten Mängel beruhen. Der Vermieter haftet nicht für die durch Feuer, Rauch, Schmutz, Wasser und Feuchtigkeit entstandenen Schäden, ungeachtet der Art, der Herkunft, der Dauer und des Umfangs der Einwirkung,

es sei denn, dass der Vermieter den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat. Diese Beschränkung gilt nicht, wenn der eingetretene Schaden durch eine vom Vermieter abgeschlossene Versicherung abgedeckt ist.

(4) Für Beschädigung der Mietsache und des Gebäudes sowie der dazugehörigen Einrichtungen und Anlagen ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit diese Schäden von ihm, seine Angehörigen, Arbeitnehmer, Untermieter, Besucher, Lieferanten oder von ihm beauftragte Handwerker schuldhaft verursacht worden sind.

§ 8 Schönheitsreparaturen, Instandhaltungen und Instandsetzungen

(1) Dem Vermieter obliegt die Instandhaltungspflicht hinsichtlich des Daches und der grundlegenden konstruktiven Bauteile des Gebäudes, wie Außenmauern, tragende Innenwände, stützende Fundamente, sowie der Fassade mit Ausnahme der Verglasung der Fenster und Türen die den Mietbereich umschließen und der zu diesen gehörenden Beschlagteilen. Dem Vermieter obliegt außerdem die Erhaltung und Instandsetzung der zentralen Heizungs- und Warmwasseranlage sowie der Anschlüsse, derer es für die Grundversorgung mit Wasser, Gas und elektrischer Energie und für die Entwässerung in dem bei Mietbeginn vorhandenen Standard bedarf.

(2) Im Übrigen obliegt die fachgerechte Durchführung sämtlicher Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen dem Mieter. Dem Mieter obliegt insbesondere die Durchführung fälliger Schönheitsreparaturen. Die Schönheitsreparatur umfassen auch den Außen- und Innenanstrich von Türen, Fenstern und Heizkörpern sowie das Reinigen der Teppichböden, sowie das Abschleifen und Versiegeln des Parkettbodens und - sofern eine Reinigung des Teppichbodens bzw. eine Bearbeitung des Parkettbodens nicht mehr möglich ist - die Erneuerung des Teppich- und des Parkettbodens.

Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache pfleglich zu behandeln und stets in ordnungsgemäßem Zustand zu halten.

(3) Der Mieter hat auch alle die ihm zur Nutzung überlassenen Inventarteile und alle in den Mieträumen befindlichen technischen Anlagen einschließlich der Endinstallationen für Gas, Strom, Wasser, Abwasser und Beleuchtung auf seine Kosten zu pflegen, zu warten und instand zu halten.

(4) Etwaige Mängel oder drohende Gefahren für die Mietsache hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen (§ 536c BGB).

§ 9 Bauliche Eingriffe und Veränderungen

(1) Der Vermieter ist nach vorheriger Ankündigung berechtigt, Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten sowie bauliche Veränderungen, die notwendig oder zweckmäßig sind, zB der Modernisierung des Gebäudes dienen, auch ohne Zustimmung des Mieters durchzuführen. Der Mieter hat die betroffenen Räume zugänglich zu machen. Die Ausführung der Arbeiten darf vom Mieter nicht behindert oder verzögert werden. Soweit es sich nicht um die Abwendung drohender Gefahren handelt, wird der Vermieter auf die geschäftlichen

Belange und der Betriebsablauf des Mieters Rücksicht nehmen und dem Mieter die Maßnahmen so rechtzeitig ankündigen, dass der Mieter seinen Betrieb darauf einstellen kann. Die Vorankündigungsfrist des § 554 Abs. 3 BGB braucht der Vermieter nicht einzuhalten.

Soweit der Mieter die Arbeiten dulden muss, ist er zur Kündigung des Mietverhältnisses nicht berechtigt.

(2) Der Mieter darf bauliche Veränderungen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters vornehmen. Wird die Erlaubnis erteilt, so ist der Mieter für die Einholung von eventuellen baurechtlichen Genehmigungen verantwortlich und hat alle Kosten zu tragen.

(3) Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter auf seine Kosten die von ihm eingebrachten Einrichtungen aus den Mieträumen zu entfernen, Ein- und Umbauten zurückzubauen und den ursprünglichen Zustand der Mieträume wieder bezugsfertig herzustellen. Der Vermieter kann verlangen, dass vom Vermieter eingebrachte Einrichtungen in den Mieträumen verbleiben, sofern der Vermieter dem Mieter den Zeitwert ersetzt.

Hiervon ausgenommen sind die vom Mieter gemäß § 7 Abs. 1 dieses Vertrages zur Herrichtung des vertragsgemäßen Zustandes übernommenen Leistungen; diese ist der Mieter nicht verpflichtet, zurückzubauen und für deren Verbleib im Mietobjekt ist keine Entschädigung an ihn zu zahlen.

§ 10 Betreten der Mieträume

(1) Der Vermieter kann die Mieträume während der Geschäftszeit nach vorheriger Ankündigung zur Prüfung ihres Zustandes oder aus anderen wichtigen Gründen betreten und hiermit auch andere Personen beauftragen.

(2) Will der Vermieter das Grundstück veräußern oder die Mieträume weiter vermieten, so hat der Mieter nach vorheriger Ankündigung durch den Vermieter die Besichtigung durch Kauf- und Mietinteressenten sowie durch Architekten, Handwerker oder Makler zu dulden.

§ 11 Werbung, Namens- und Firmenschilder

(1) Der Vermieter gestattet dem Mieter am Mietobjekt bzw. am Gebäude Werbung für sein Ladengeschäft anzubringen. Größe, Gestaltung und Platzierung der Werbung sind mit dem Vermieter abzustimmen und von diesem zu genehmigen. Der Vermieter kann die Genehmigung aus wichtigem Grund versagen, wobei ein wichtiger Grund insbesondere dann vorliegt, wenn durch die Werbeanlagen andere Mieter oder Dritte gestört oder beeinträchtigt werden oder die Werbeanlage mit dem Gesamtobjekt oder der Werbeanlagen anderer Mieter nicht in Einklang zu bringen sind.

(2) Etwaige Sondernutzungsgebühren für Außenwerbung, die in den öffentlichen Straßenraum hineinreicht, hat der Mieter zu bezahlen.

(3) Die Instandhaltung und Reinigung der vom Mieter angebrachten Außenwerbung/Schilder obliegt diesem auf eigene Kosten und Risiko. Er hat dafür Sorge zu tragen, dass die Außenwerbung stets in einem den technischen Anforderungen entsprechenden sowie äußerlich ansprechenden Zustand ist.

(4) Im Falle der vom Vermieter durchzuführenden Fassadenreinigung bzw. einer etwa erforderlich werden Erneuerung der Fassade ist der Mieter verpflichtet, die von ihm angebrachte Außenwerbung auf eigene Kosten zu entfernen. Für die Wiederanbringung der Außenwerbung nach einer Erneuerung der Fassade bedarf der Mieter erneut der Zustimmung des Vermieters. Bei unveränderten Verhältnissen hat der Mieter einen Anspruch auf die Zustimmung durch den Vermieter.

(5) Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter auf eigene Kosten die Außenwerbung zu entfernen und den früheren Zustand wieder herzustellen.

§ 12 Untervermietung

(1) Die Untervermietung der Mieträume oder von Teilen hiervon bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Der Vermieter kann die Erlaubnis zur Untervermietung aus wichtigem Grund versagen oder widerrufen. Der Vermieter kann die Erlaubniserteilung davon abhängig machen, dass der Mieter einen Untermietzuschlag bezahlt.

(2) Für den Fall der Untervermietung tritt der Mieter bereits heute den Anspruch gegen seinen Untermieter in Höhe der Miete gemäß diesem Vertrag sowie zuzüglich eines eventuell vereinbarten Untermietzuschlages zur Sicherheit an den Vermieter ab.

Der Vermieter darf den Untermieter nur dann direkt auf Zahlung in Anspruch nehmen, wenn und soweit der Mieter mit seinen Mietzahlungen in Rückstand geraten ist.

§ 13 Rückgabe der Mietsache, Nutzungsentschädigung

(1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Mieträume einschließlich der Nebenräume in vertragsgemäßen Zustand zu versetzen, vollständig zu räumen und mit allen Schlüsseln an den Vermieter herauszugeben.

(2) Setzt der Mieter den Mietgebrauch nach Beendigung des Mietverhältnisses fort, ist als Nutzungsentschädigung mindestens die zuletzt geschuldete vertragliche Miete zuzüglich der zuletzt geschuldeten Betriebskostenvorauszahlungen weiter zu bezahlen. Dem Vermieter bleibt die Geltendmachung weiterer Schäden vorbehalten.

§ 14 Versicherungen

(1) Der Mieter hat auf seine Kosten im branchenüblichen Umfang eine Betriebshaftpflichtversicherung sowie alle für seinen Betrieb üblichen Versicherungen einschließlich Feuer, Mobiliar, Glas, Einbruchschäden und Betriebsunterbrechungsversicherung mit ausreichenden Versicherungssummen abzuschließen, aufrecht zu erhalten und Prämien bei Fälligkeit zu bezahlen.

(2) Soweit der Vermieter Sach- und Haftpflichtversicherungen für das Gebäude abgeschlossen hat, werden die dafür aufzuwendenden Versicherungsprämien anteilig als Betriebskosten auf den Mieter umgelegt. Der Mieter verpflichtet sich, die Versicherungsprämien im

Schadensfall für den Wiederaufbau der beschädigten Gebäudeteile zu verwenden. Etwaige Schadensersatzansprüche des Mieters für versicherte Risiken sind auf die Höhe der Versicherungssumme begrenzt.

§ 15 Mehrere Personen als Vermieter oder Mieter

Vermieter und/oder Mieter haften als Gesamtschuldner, sofern es sich um mehrere Personen handelt. Die Mieter bevollmächtigen sich unter dem Vorbehalt schriftlichen Widerrufs, der gegenüber dem Vermieter zu erklären ist, gegenseitig zur Abgabe und Entgegennahme von Erklärungen, die das Mietverhältnis betreffen. Ein Widerruf der Vollmacht wird erst für Erklärungen wirksam, die nach Zugang des Widerrufs abgegeben werden. Eine Erklärung des Vermieters, die alle Mieter berührt, muss an alle Mieter gerichtet sein, für ihre Rechtswirksamkeit genügt es aber, wenn sie gegenüber einem der Mieter abgegeben wird.

Diese Vollmacht gilt insbesondere auch für die Entgegennahme von Kündigungen des Vermieters und für die Abgabe von Zustimmungserklärungen der Mieter zu einem Mieterhöhungsverlangen; sie gilt nicht für den Ausspruch von Kündigungen durch Mieter oder für Mietaufhebungsverträge.

§ 16 Schlussbestimmungen

Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages gelten nur bei schriftlicher Vereinbarung. Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder lückenhaft sein, bleiben die übrigen Vertragsbestimmungen davon unberührt. Die Parteien verpflichten sich, an Stelle der unwirksamen oder unvollständigen Regelung eine solche zu vereinbaren, die der mit diesem Vertrag beabsichtigten Regelung möglichst nahe kommt. Soweit dieser Vertrag keine Regelungen trifft, gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

§ 17 Zusätzliche Vereinbarungen

(Ort/Datum)

(Ort/Datum)

(Unterschrift Vermieter)

(Unterschrift Mieter)

6.4.3. Leihvertrag über Räume

zwischen
– nachstehend „VL“ genannt –

und
– nachstehend „L“ genannt –

§ 1 Leihobjekt

VL gestattet L den Gebrauch der im (z.B. 1. OG) gelege-
nen Räume in der -Straße,
(PLZ und Ort) , bestehend aus
Zimmern.

§ 2 Leihdauer

Das Leihverhältnis beginnt am und endet
am .

§ 3 Betriebskosten

L trägt nur die den Gebrauch der Räume erst ermöglichenden Kosten,
wie Strom, Gas und Wasser, selbst. Andere als den Gebrauch erst
ermöglichende Kosten trägt L nicht.

§ 4 Übergabe der Räume an L

L übernimmt die Räume wie besichtigt. Es ist ihm bekannt, dass sie
folgende Mängel aufweisen:

- 1.
- 2.

§ 5 Erhaltung des Leihobjekts

Weder VL noch L sind zur Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen
oder Schönheitsreparaturen verpflichtet. L hat insbesondere keinen
Anspruch auf Behebung vorhandener oder noch entstehender Män-
gel durch VL. Kosten, die L entstehen, weil er – obwohl hierzu nicht
verpflichtet - Mängel selbst beseitigt oder Erhaltungsmaßnahmen, sei
es gewöhnliche, sei es außergewöhnliche (wie etwa bauliche Ände-
rungen/Verbesserungen), durchführt, hat VL nicht zu ersetzen, ein
insofern etwa bestehender Erstattungs- und /oder Schadensersatz-
anspruch gegen VL wird ausgeschlossen.

§ 6 Vertragsgemäßer Gebrauch

L beabsichtigt, die Räume zum Wohnen zu verwenden. Ein anderer
Gebrauch ist ihm nicht gestattet. L ist ohne Erlaubnis des VL nicht
berechtigt, die Räume Dritten zum Gebrauch zu überlassen.

§ 7 Beendigung der Leihe und Rückgabepflicht

L hat bei Beendigung der Leihe die Räume in einem dem vertrags-
gemäßen Gebrauch entsprechenden Zustand zurückzugeben.
Einrichtungen, mit denen er die Räume versehen hat, sind zu
entfernen.

(Ort/Datum)
(Unterschrift Verleiher)

(Ort/Datum)
(Unterschrift Leihender)

6.4.4.**Leihvertrag über ein Haus**

zwischen
– nachstehend „VL“ genannt –

und
– nachstehend „L“ genannt –

§ 1 Leihobjekt

VL gestattet L den Gebrauch des in der _____ -Straße
, _____ (PLZ und Ort) gelegenen
Hauses.

§ 2 Leihdauer

Das Leihverhältnis beginnt am _____ und endet
am _____.

§ 3 Betriebskosten

L trägt die den Gebrauch des Hauses erst ermöglichenden Kosten, wie Strom, Gas und Wasser selbst und wird diese auf eigene Rechnung direkt beziehen. Andere als den Gebrauch erst ermöglichende Kosten trägt L nicht.

§ 4 Übergabe des Hauses an L

L übernimmt das Haus wie besichtigt. Es ist ihm bekannt, dass es folgende Mängel aufweist:

- 1.
- 2.

§ 5 Erhaltung des Leihobjekts

Weder VL noch L sind zur Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen oder Schönheitsreparaturen verpflichtet. L hat insbesondere keinen Anspruch auf Behebung vorhandener oder noch entstehender Mängel durch VL. Kosten, die L entstehen, weil er – obwohl hierzu nicht verpflichtet – Mängel selbst beseitigt oder Erhaltungsmaßnahmen, sei es gewöhnliche, sei es außergewöhnliche (wie etwa bauliche Änderungen/Verbesserungen), durchführt, hat VL nicht zu ersetzen, ein insofern etwa bestehender Erstattungs- und /oder Schadensersatzanspruch gegen VL wird ausgeschlossen.

§ 6 Vertragsgemäßer Gebrauch

L beabsichtigt, das Haus zum Wohnen zu verwenden. Ein anderer Gebrauch ist ihm nicht gestattet. L ist ohne Erlaubnis des VL nicht berechtigt, das Haus oder einzelne Räume Dritten zum Gebrauch zu überlassen.

§ 7 Beendigung der Leihe und Rückgabepflicht

L hat bei Beendigung der Leihe das Haus in einem dem vertragsgemäßen Gebrauch entsprechenden Zustand zurückzugeben. Einrichtungen sind zu entfernen.

(Ort/Datum)
(Unterschrift Verleiher)

(Ort/Datum)
(Unterschrift Leihender)

Teil 07 Zeitdokumente

Die vollständigen Interviews zum Forschungsthema

7.01.

Interview HausHalten e.V., „Wächterhäuser“ in Leipzig

Fritjof Mothes

28.06.2007, 04.01.2008, 15.07.2008

Wie kam es zur Gründung von HausHalten e.V. und deren Projekt 'Wächterhäuser'?

Ich arbeite seit 1997 gemeinsam mit Tim Tröger als Büro StadtLabor in Leipzig. Im November 2003 erhielten wir gemeinsam mit der Initiative L21 den Auftrag für die Erarbeitung eines Handlungs- und Finanzierungskonzeptes für die Lützner Straße. Der Auftraggeber war die Stadt Leipzig, Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (ASW). Dies war die „Geburtsstunde“ des Wächterhausansatzes. Im Anschluss erfolgte die kontinuierliche Weiterentwicklung dieses Handlungsansatzes, unterstützt durch das ASW und den Lindenauer Stadtteilverein e.V. Vor dem Hintergrund der angespannten kommunalen Finanzsituation gründeten wir im September 2004 den Verein HausHalten e.V. mit dem Ziel, Möglichkeiten einer kreativen Fördermittelakquisition zum Ersatz fehlender kommunaler Eigenanteile auszuloten. Oktober 2004 war dann offizieller Start der Vereinstätigkeit. Eine große finanzielle Hilfe war das Preisgeld des Städtebausonderpreises der Stadt Leipzig, ASW und natürlich auch öffentliche Anerkennung unserer Idee.

Im Januar 2005 begann das Pilotprojektes „MuKo-Block“/Lützner Strasse mit der Aufnahme der Eigentümerkontakte und Entwicklung geeigneter Vertragsmuster und der Beschäftigung eines „Kulturhausmeisters“ zur Vorbereitung von Sicherheits- und Beräumungsmaßnahmen in den betreffenden Gebäuden. Bereits im Mai 2005 eröffneten wir das 1. Wächterhaus, der Lützner Straße 30 in Kooperation mit dem ASW. Jetzt begannen die Sicherungsmaßnahmen und der anschließenden Eröffnung der Ladenlokale.

Wie verläuft die „Hausakquise“, und wie läuft ein Wächterhaus-Projekt allgemein ab?

Zuerst versuchen wir von interessanten Objekten die Eigentümer herauszufinden. Danach treten wir in Verhandlungen mit dem Eigentümer, ob das Modell „Wächterhaus“ für ihn in Frage kommt und handeln mit ihm einen Vertrag über die Nutzung seines Gebäudes aus. Nach der bautechnischen Untersuchung und der Begutachtung des Bauzustandes und den damit verbundenen Sicherungs- oder auch Sanierungsmaßnahmen von Seiten des Eigentümers beginnen wir die Nutzerakquise. Allerdings gibt es momentan [Juni 2007] mehr Nachfrage seitens potentieller Nutzer als zur Verfügung stehender Gebäude. Es gibt zurzeit 180 Anfragen potentieller Nutzer bzw. Nutzergruppen.

Das Ziel der Nutzerakquise ist es, „die richtigen Leute zusammenzubringen“, die Gruppen zu stabilisieren und zu organisieren, sie auf dem Weg in die „Selbstständigkeit“ zu begleiten; z.B. durch Gründung eines „Hausvereins“. Ist der gegründet, ziehen wir uns zurück.

Alles in allem ergibt sich ein sehr großer Arbeitsaufwand durch das Organisieren und Lösen großer bis kleinster Probleme. Diese baulichen aber auch Nutzungsfragen werden jetzt von Volker Schulz und Doreen Lasche von unserem Büro in der Lützner Straße 35 aus bearbeitet.

Nach welchen Gesichtspunkten werden die Häuser ausgewählt?

Die Auswahl erfolgt in enger Zusammenarbeit mit der Stadt, zum Beispiel dem ASW mit Frau Naerlich. Die Kooperation funktioniert sehr gut bis hin zur Amtsleiter-/ Dezentrenenebene. HausHalten ist hierbei ein Kooperationsprojekt zwischen der Bürgerschaft und der Stadtverwaltung.

Inhaltlich existieren klare Kriterien für die Gebäude:

1. Denkmal
2. städtebauliche Prägnanz
3. Lage an Hauptverkehrsstraßen
4. Eckhäuser
5. in "Gebieten die es notwendig haben", mit Ausnahmen
6. Gebäude steht auf den "Sicherungslisten" der Stadt

Wer sind die Eigentümer und warum beteiligen sie sich an diesem Projekt?

Es sind bisher mehrheitlich private Eigentümer unterschiedlicher Art und Nationalität.

Für viele ist die Kooperation mit Haushalten e.V. die letzte Möglichkeit ihr Objekt zu retten.

Die Wohnungsbaugesellschaften zählen inzwischen auch zu den Kooperationspartnern. Die LWB hatte bis 2007 kein Interesse, zwar wurde das Projekt offiziell befürwortet, aber es erfolgte keinerlei Umsetzung auf der Arbeitsebene. Aber jetzt haben wir einen Vertrag unterzeichnet und dieses Wächterhaus eröffnet.

In Halle/Saale ist die HWG der Eigentümer des ersten Wächterhauses in der Stadt. Es wurde im Juni 2007 eröffnet.

Haben Sie bemerkt, dass die Eigentümer solche Nutzungskonzepte untereinander weitergeben?

Wir haben schon mit Haus & Grund zu tun aber die wirklich verzweifelten Eigentümer sind die, die allein und isoliert sind.

Wie ist die Reaktion dieser Eigentümer, wenn Sie sich bei Ihnen melden?

Erst mal irritiert: warum machen sie denn das? warum soll ich das denn machen? Lassen sie mich bloß mit dem Haus in Ruhe. Die Eigentümer sind meist jene mit finanziellen Problemen.

Bemerken Sie auch die Schwelle, dass die Leute die Häuser nicht verkaufen? Denn sie sind ja noch was Wert, man kann sie ja noch verkaufen.

Vielleicht stimmt das sogar. Ich beobachte das einwenig und war daher auch zu Versteigerungen. Dort werden teilweise Summen gezahlt, die unglaublich sind. Die Häuser gehen dann in Paketen in die Hände von ausländischen Investoren, werden zu neuen Paketen zusammengeschnürt, um dann weiterveräußert zu werden. Die Häuser selbst werden aber nicht saniert.

Durch welche Nutzergruppen und in welcher Art und Weise werden die Wächterhäuser genutzt?

Hauptsächlich sind es künstlerisch tätige Personen und Vereine. Zunehmend wird auch in den Objekten gewohnt, in Kombination mit Arbeitsräumen und Ateliers. Allgemein ist das Spektrum breit gefächert. Es sind Leute die was gemeinsam machen wollen. Die ihre Werkstätten, Ateliers, Galerien dort gründen.

Sind auch "ganz normale Leute" unter den Nutzern, also Nutzergruppen die man in dem Umfeld nicht erwarten würde?

Ja, z.B. Existenzgründer, welche ihre Ideen in anderen (teureren) Objekten nicht verwirklichen könnten. In diesem Sinne wird durch die Wächterhäuser auch eine Art "Wirtschaftsförderung" betrieben, und es werden Entwicklungen ermöglicht, die sonst so nicht stattfinden könnten. Zum Beispiel die Einkaufsgemeinschaft für Bio-Lebensmittel in der Eisenbahnstraße (was in dem Stadtteil wegen zu wenig potentieller Kundschaft sonst nicht funktionieren würde), Ateliers wie die "Seifensiederei" oder die "Feierabendlounge". Diese Art der "Wirtschaftsförderung" ist ausdrücklich Intention von Haushalten e.V. Dies stellt in gewisser Weise einen Anfang von "Gentrifizierung" dar, was von uns auch so gewollt ist.

Was bedeutet Wächterhaus für die Nutzer?

Diese verpflichten sich vertraglich regelmäßig, also monatlich eine Runde durch Haus zu machen, kleinere Schäden bis 100€ im Jahr selbst zu reparieren und uns größere Schäden zu melden. Sie übernehmen die Eigenleistungen, also Sanierung und Renovierung ihrer gemieteten Fläche. Zudem zahlen sie Betriebskosten und den Mitgliedsbeitrag an den Verein Haushalten e.V. Dieser ist abhängig von der Nutzfläche als "Förderbeitrag", welche die Verwaltung der Häuser grundsätzlich ermöglicht. Aus den Beiträgen wird auch ein "Baunotfonds" für akute Sicherungsmaßnahmen gespeist.

Sind Um- und Ausbauten möglich? Gibt es Einschränkungen oder Auflagen?

Das ist natürlich erlaubt. Die Nutzer bauen sich ihre Räume so, wie sie es brauchen. Wenn es aber darum geht, Wände einzureißen, dann geschieht das in Absprache mit den Eigentümern oder uns als Vertretern und Bausachverständigen. Das ist dann auch Vertraglich so festgelegt, dass in die Substanz nicht eingegriffen werden darf. Es sollte auch dem Haus gut tun, im Sinne einer Qualitätssteigerung und Nutzungsflexibilität. In der Eisenbahnstraße nehmen sie zum Beispiel viele Wände raus und es entstehen riesige Räume. Das geschieht aber auf eigene Kosten.

Wie wird der Verein durch die Stadt unterstützt?

Die Ziele des Vereins wurden von Anfang an durch die Arbeitsweise der Verwaltung unterstützt. Aber erst seit diesem Jahr bekommen wir über das ASW eine Finanzierung durch ExWost-Gelder für die Weiterentwicklung der Leipziger Wächterhausinitiative zum Erhalt unsanierter Altbauten an städtebaulich bedeutsamen Standorten und Übertragung des Modells auf andere Städte. Hierfür erfolgte die Gründung eines Bildungs- und Kompetenzzentrum „HausHalten“. Diese Gelder fließen also in die Entwicklung zukünftiger Projekte und auch baulicher Maßnahmen zum Ausbau unseres Hauptsitzes als Kompetenzzentrums. Die laufende Verwaltung der Wächterhäuser finanziert sich aber unabhängig davon, welches wir immer mehr professionalisieren und verstetigen.

Für die Sicherung von Gebäuden wird unter Umständen "Sicherungsgeld" zur Verfügung gestellt, sofern sich das Objekt in einem Sanierungsgebiet befindet oder es die Möglichkeit gibt, Fördermittel für den "Stadtumbau Ost / Programmteil Aufwertung" zu beantragen. Hier besteht das Problem, dass hinter der Förderung die SAB steht, diese aber auf dem Gebiet zunehmend regressiv agiert. Das Sicherungsgeld stellt nur eine Möglichkeit dar, der Eigentümer kann in keinem Falle davon ausgehen, dass es zur Verfügung gestellt wird.

Weiterhin gibt es Unterstützung durch das Arbeitsamt: die Förderung von ABM als Vereinsmitarbeiter, und Bau-ABM. Diese unterstützen die Bewohner bei der Sicherung der Objekte. Die Lohnkosten dafür werden jeweils für ein Jahr übernommen. Dank der Fördermitgliedschaften war es uns möglich Herrn Schulz, welcher als ABM-Kraft begonnen hat, nun fest anzustellen. Frau Lasche ist derzeit noch ABM-Kraft, ihr Vertrag konnte verlängert werden, wird aber voraussichtlich für einige Zeit ebenfalls angestellt werden können. Der gesamte Arbeitsumfang könnte aber ohne die zahlreichen Ehrenamtlichen, die uns stundenweise unterstützen, nicht bewältigt werden.

Gibt es Zusammenarbeit und/oder einen Wissensaustausch mit anderen Gruppen?

Ja, wir sind sehr an anderen Projekten interessiert und hören uns da auch immer um. Besonders interessiert mich die Entwicklung von solchen Projekten. Ob jemand einen Weg gefunden hat, relativ einfach Häuser in eine Dauerhaftigkeit oder geordnete Entwicklung zu überführen. Wir haben ja ein relativ aufwendiges Verfahren. Es gibt andere Projekte, wie zum Beispiel in der Naumburger Straße, die sanieren Häuser mit Hilfe von nicht ausbildungsfähigen Jugendlichen. Interessant sind gerade die wirtschaftlich tragfähigen Projekte, wie werden aus Besetzern Eigentümer.

Wie wirbt der Verein, wie wird die Idee verbreitet?

Es gibt mittlerweile zwei ähnliche Vereine in Chemnitz und Halle, mit denen wir eine Kooperationsvereinbarung treffen. Das Label "Wächterhaus" und "HausHalten" haben wir geschützt.

Wo sehen Sie Probleme in der Umsetzung ihres Projektes?

(Rechtlich, finanziell, Nutzer, Eigentümer)

Das grundsätzliche rechtliche Problem ist, dass es keine rechtlich gesicherten Formen der Wohn-Zwischennutzung gibt, vor allem das Ende solcher Zwischennutzungen betreffend. Zeitlich begrenzte und kurzfristig kündbare Wohn-Mietverträge sind derzeit nicht möglich und wenn dann nur in unflexiblen Verträgen. Wir suchen daher Mieter mit gewerblicher Nutzung. Bei Haushalten e.V. wird das momentan als "dominierende Nicht-Wohnnutzung" formuliert.

Für uns stellt sich die Frage: was passiert nach der Zwischennutzung?

Es werden verschiedene Szenarien probiert, wie man die Eigentümer und Nutzer zusammenbringen kann: das heißt "richtig" mieten, kaufen, etc.

Dann haben wir auch das Problem der dauerhaften Betreuung, vor allem der großen Häuser. Hier Mieter zu finden, die in ihrer Lebens- und Arbeitsweise zusammenpassen.

Was ist denn zu groß?

Mehr als 15/16 Leute. Also mehr als 4 bis 5 Parteien. Das sind dann vor allem die großen Eckhäuser. Je mehr Leute, ist auch die Betreuung immer aufwendiger und auch länger. Zum Teil denken wir, müssen wir dauerhaft betreuen. Kleinere Häuser organisieren alles untereinander. Wir machen ja die Häuser nicht mehr voll. Das wollen wir in Zukunft an die Häuser abgeben. Wir versuchen mehr und mehr die Gruppen selber machen zu lassen. Das schweißt die auch zusammen. Die letzten Nuteinheiten sollen dann eben von den bereits dort wirkenden Nutzern belegt werden. Es muss auch von Anfang an ein Haussprecher festgelegt werden, über den wir dann mit der Hausgemeinschaft in Kontakt bleiben.

Das ist auch für uns ein Lernprozess und wir entwickeln unsere Arbeit immer weiter.

Haben Sie den Eindruck, dass 'Wächterhäuser' inzwischen als Vorbildprojekt wirkt?

Ja, es gab zum Beispiel in Chemnitz eine Hausbesetzung von jungen Leuten von einem erhaltenswerten Haus der Chemnitzer Wohnungsbaugenossenschaft. Sie haben ursprünglich ein Wächterhaus daraus machen wollen. Die Stadt war zunächst erst mal sehr skeptisch. Was das denn für Leute sind, haben dann aber das Potential dieser Kreativen begriffen und durch das Vorbild 'Wächterhäuser' konnte ein Pachtvertrag ausgehandelt werden. Die Kooperation mit dem Chemnitzer Verein ist durch deren Anfrage entstanden.

Entlassene Wächterhäuser:

Kulturstraße 4 (Leipzig West)

Realisierte Projekte:

Leipzig West:

Lützner Straße 30, 39, 55;

Demmeringstraße 21;

Engertstraße 23;

Merseburger Straße 17;

Zschochersche Straße 23, 61;

Leipzig Ost:

Ludwigstraße 99;

Eisenbahnstraße 109

7.02.**Eigentümer Wächterhaus, Zschochersche Str. 59 in Leipzig
Alfred Mayer-Piening**

10.06. 2008, per Telefon

Wie lange schon ist dieses Haus im Besitz ihrer Familie?

Von Anfang an, seit ca. 1897. Während der DDR war es in Besitz dieses Staates, zum Teil auch da meine Frau als Besitzerin ins Ausland gegangen war. Aber danach haben wir es wieder zurück erhalten.

Wie lange stand es leer?

Noch während der Wende und zwei drei Jahre danach war es voll bewohnt aber dann zogen die ersten Bewohner aus, da der Standard ihnen zu gering war, wie die Toilette auf halber Treppe. Aufgrund des zunehmenden Leerstandes fühlten sich die restlichen Bewohner nicht mehr sicher und zogen dann auch aus. Wir führten etliche Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen im Gesamtwert von 200 000€ durch, zum Beispiel am Dach aber aufgrund des zunehmenden Vandalismus, den Einbrüchen und der Einhergehenden Beschädigung der Türen und Fenster, dem Diebstahl von Türklinken oder dem Treppengeländer konnten wir auf lange Sicht keine neuen Mieter finden. Selbst das Betreten wurde gefährlich, weshalb wir dann Türen und Fenster zumauern ließen. Ein Verkauf war auch nicht möglich, da es niemand haben wollte.

Wie hörten Sie von dem Projekt Wächterhäuser?

Unser erster Kontakt war ein Plagwitzer Verein von Geschäftsbesitzern. Diese sprachen gezielt Besitzer von Häusern an, um durch die Wiederbelebung das Umfeld zu verbessern und somit auch ihre Geschäfte zu sichern. Sie setzten sich mit der Stadt und mir an einen Tisch und fragten, welche Möglichkeiten es denn gäbe. Die Stadt hat uns dann zu HausHalten weitervermittelt. Diese haben das dann in die Hand genommen, von der Stadt Fördergelder für Sicherungsmaßnahmen organisiert, die wir durch Eigenmittel von ca. 40 000 € abrufen konnten, die Renovierungen betreut und dann auch die Nutzer gesucht. Es ist eine sehr gute Zusammenarbeit.

Wann war das?

2006 wurde es eröffnet, also vor eineinhalb Jahren.

Haben Sie Kontakt zu den jetzigen Mietern in ihrem Haus?

Ja natürlich. Ab und zu sind wir ja in Leipzig und schauen, wie es so geht. Über HausHalten werden wir auch über die wichtigsten Dinge informiert.

Welche Verträge haben Sie mit HausHalten e.V.?

Sie haben mit uns einen Gestattungsvertrag und diese mit den Mietern Gewerbeverträge. Wohnmiete geht ja nicht, da diese keine temporäre Miete zulässt. Wir gehen davon aus, daß HausHalten darauf achtet und entsprechend nur Gewerbe zulässt. Kontrollieren möchten wir nicht, da das Vertrauensverhältnis sehr gut ist, es bisher keine Probleme gab und alle Zusagen von beiden Seiten eingehalten wurden.

Wie lange möchten Sie ihr Haus als Wächterhaus vermieten?

Der jetzige Vertrag läuft über 5 Jahre. Wie es dann weitergeht werden wir dann sehen. Zurzeit läuft alles sehr gut, es sind anständige Leute im Haus, die Gelder werden pünktlich gezahlt und daher habe ich keinen Anlaß jemanden zu verunsichern.

Können Sie das Wächterhausprojekt weiterempfehlen?

Ja sicher. Es ist für jene gut, die kein Geld haben aber initiativ sind, es fördert die gegenseitige Hilfe und beseitigt den Leerstand durch die Nutzung des Gebäudes. Der Vandalismus ist zurückgegangen. Jetzt sind es nur kleinere Vorkommnisse, wie das Zerschlagen eines Fensters oder Graffiti, wofür ich gerade eine Strafanzeige unterschreiben muß. Aber das ist ja normal und kommt heutzutage überall vor.

7.03.**Interview Nutzer „Wächterhäuser“ in Leipzig****Jana Schulze, Verein KA! (Kultiviert Anders)**

11. Januar 2008

Wie wurden Sie auf das Projekt Wächterhäuser aufmerksam?

Durch Mundpropaganda. Wir haben ja für den Verein Räume im Leipziger Westen gesucht und haben uns dementsprechend umgesehen und –gehört. Haben daher den Tipp mit den Wächterhäusern bekommen und daraufhin auf deren Webseite nachgeschaut.

Das war Juni/Juli 2006. HausHalten e.V. lud uns zu einem Gespräch in die Demmeringstraße 21 ein und zeigte uns im Anschluß gleich mehrere Objekte. Da dies ja billige Räume sind, die eine gute Lage haben, sind wir dann ausschließlich mit HausHalten e.V. in Verhandlung getreten.

In welchem Wächterhaus sind Sie?

In der Zschocherschen Straße 61, im Erdgeschoss. Diese haben wir im August 2006 das erste Mal besichtigt. Es gab am Anfang kleine Verzögerungen wegen den Räumen, also welches Ladenlokal wir nehmen, da es zwei im Haus gibt.

Wie war der Ablauf bis zum Einzug in das Wächterhaus?

Nach der ersten Besichtigung des Hauses in der Zschocherschen Straße haben wir ein Nutzungskonzept erstellt und an HausHalten e.V. übergeben. Im September 2006 wurden wir dann zu einem Treffen mit allen potentiellen Nutzern in die Zschochersche Str. eingeladen. Darauf folgten weitere Treffen, unter anderem mit den Architekten des Vereins. Im September 2006 haben wir die Verträge unterschrieben. Also zunächst ich als Privatperson, da der Verein KA! zu diesem Zeitpunkt noch nicht gegründet war.

Im Oktober 2006 fand die Schlüsselübergabe statt und das war der Baubeginn in den Räumen. Im Dezember 2006 gab es die erste Veranstaltung im Verein KA!, was eine Baustellenparty war, um nötiges Geld und auch Material zu sammeln. Im Januar/Februar 2007 haben wir dann den Nutzungsvertrag auf den Verein KA! Umgeschrieben, sind eingezogen und haben die Vereinsarbeit aufgenommen.

Mit wem waren Sie dabei in Kontakt, in Verhandlung?

Der Hauptkontakt lief anfangs nur über Volker Schulz, der eine ABM-Stelle bei HausHalten e.V. hat. Während der Verhandlungen und den Treffen im Haus waren verschiedene Vorstandsmitglieder von HausHalten e.V. anwesend. Alle weitere Kommunikation ab Juli 2006 fand meist per Briefwechsel oder telefonisch statt.

Gab oder gibt es den Kontakt zu dem Eigentümer?

Ja, zur Auszeichnungsübergabe für „Land der Ideen 2006“ war der Hausbesitzer da und hat eine sehr bewegende Rede gehalten. Jahrelang ist er nach Leipzig gekommen und hat sein Haus verkommen sehen, da er selbst nicht genug Geld hatte, es zu sanieren. Aber wird es endlich wieder genutzt. Er arbeitet auch ganz gut bei dem Projekt mit und wenn er Geld übrig hat, steuert es auch bei. Also so für die allgemeinen Flächen und das Dach.

Wie viele Parteien arbeiten/wohnen jetzt dort?

Neben unserem Verein gibt es noch 11 andere Leute. Es ist ja ein 4geschossiges Haus mit jeweils drei Wohnungen pro Etage. Dann halt noch der Dachboden.

Wie viele waren es am Anfang?

Es sind alle recht zeitnah eingezogen.

Haben Sie die anderen vorher getroffen? Durften Sie also mitbestimmen, wer da mit einzieht?

Nein, gar nicht. Wir haben die Gespräche allein mit HausHalten gehabt. Die anderen dann auch. Erst dort hat man gesehen, wer noch so da wohnt.

Wie wurde der Haussprecher bestimmt?

Durch basisdemokratische Wahl. Was auch recht anstrengend und langwierig war aber wir haben uns dann doch geeinigt. Es sind halt sehr unterschiedlich Leute dort. Auch alle Altersgruppen.

Wissen Sie näheres über dessen Aufgaben?

Er vertritt die Nutzerparteien gegenüber dem HausHalten. Organisiert also auch die Sitzungen und gibt unsere Fragen und Wünsche dann weiter. Genauso eben auch umgekehrt. Es ist ja so von HausHalten angedacht, dass die Häuser sich dann selbst organisieren.

Welche Voraussetzungen mussten Sie mitbringen?

(Bewerbung, Nutzungskonzept, handwerkliche Fähigkeiten...)

Wir mussten natürlich ein Konzept für die Nutzung abgeben. Da haben wir dann halt alles reingeschrieben, was uns so einfiel, was wir machen wollen. Also Konzerte, Lesungen, kulturelle Veranstaltungen aller Art.

Dann muss man natürlich dem Verein HausHalten e.V. beitreten. Also alle Mietparteien. Wir als Verein also einmal. Andere bilden dann Wohngemeinschaften, die bezahlen dann auch einen einzelnen Beitrag von 80€. Die Miete ist ja sehr günstig (0,50 €/m², das sind 70€ für uns) und dann noch die Betriebskosten, die an die HausHalten gehen.

Im ersten halben Jahr mussten wir auch nur die Hälfte der Miete zahlen. Sonst könnten wir uns auch gar nicht halten. Wir haben ja keine gewerbliche Nutzung, die Gewinn abgeben muss. Das ist gut für unser Veranstaltungskonzept.

In welchem Zustand befand sich das Haus bei ihrem Einzug?

Ach, in einem schrecklichen. Wir mussten total viel machen. Gerade der ehemalige Konsum hatte Löcher in den Wänden. Fußboden und Fenster waren aber in Ordnung.

Welche baulichen Maßnahmen wurden/werden von Ihnen gebracht?

Die Herrichtung unserer Räume. Wir haben auch eine Wand eingearbeitet, um die beiden von uns gemieteten Wohnungen zu verbinden. Elektroverlegung und Einbau von Toiletten für die Besucher und unsere Einbauten natürlich auch.

Im weiteren Bauabschnitt kamen dann die Nachbesserung wegen dem Lärmschutz. Also Dämmung und auch Schließung der Schaufenster. Die sollen dann nächstens aber noch gestaltet werden. Ja und natürlich Nachbesserungen an den Wänden. Was halt so anfällt.

Wie sieht der alltägliche Umgang, die Abstimmung untereinander aus? Besonders die Sicherung und Bewahrung des Hauses und die baulichen Maßnahmen betreffend.

Wir reagieren immer auf auftretende Probleme, gerade wegen dem Lärm. Fragen auch Nachbarn im Haus und aus den Nachbarhäusern. Wenn diese dann aber nur die Polizei rufen, anstatt uns zu sagen, wo es genau Probleme gibt, ist schwer darauf zu reagieren.

Intern helfen wir uns natürlich gegenseitig. Es arbeiten ja auch noch Werbegrafiker im Haus. Die machen unsere Flyer und dann auch unsere Schaufenster. Dann gibt es noch einen Elektriker. Der hat uns natürlich am Anfang auch geholfen.

Gab es hier Unterstützung von HausHalten e.V.? Oder auch Vorgaben?

Unterstützung, indem wir von ihnen Maschinen wie Bohrer, ein Gerüst oder so leihen konnten. Sie haben da so Materialnutzkonten. Da bekommt man auch Bescheid, wenn sie gerade Bauschaum oder so übrig haben oder auch Tipps, in welchen anderen (Abriß-)Häusern mögliches Baumaterial zur Sanierung aufzutreiben war.

Vorgaben keine. Jeder ist für seinen eigenen Mietbereich zuständig. Der Hausflur, Dach und so was wurden vorher oder gerade noch in der Anfangszeit gemacht. Also Elektro gelegt. Wir mussten unsere eigene Elektroinstallation oder auch Sanitär innerhalb unserer Mietbereiche dann selbst legen. Jetzt sollen wir aber die Fenster doch noch streichen, in einem ganz bestimmten Grün, wegen dem Denkmalschutz.

Unabhängig davon wollten wir die Fenster gestalten, da diese aufgrund des Lärmschutzes verhängt sind. Hier hilft uns das im Haus ansässige Grafikbüro Scalare. Die Bezahlung der Milchglasfolie und der Logos wird eventuell von unserem gegenüber, der Telekom gesponsert. Das Haus sieht aber auch total verkommen von Außen aus. Daher haben Sie wohl auch ein gewisses Interesse daran. (Nachtrag vom 06.03.08: Da es aber so aussieht als das wir uns nun neue Räumlichkeiten suchen werden, ist diese Geldausgabe auch hinfällig.)

Gibt es Probleme?

Ja, den Lärmschutz eben. Genau über uns wohnt jemand, der sich dann eben immer beschwert und die Polizei holt. Wir haben schon alles möglich baulich getan aber es geht eben nicht. Die Fronten sind verhärtet. Wir hatten daher natürlich auch ein klärendes Gespräch mit S.T. von HausHalten aber irgendwie hat der unsere Absprachen wohl nicht weitergegeben oder ist dann doch nicht die Vertretung von HausHalten, wie wir es verstanden haben. Wir sind aber auf die Großveranstaltungen angewiesen. Die gehen eben länger als 24 Uhr. Nach außen ist das kein Problem aber genau obendrüber ist es einfach laut. Zurzeit ist es in der Schwebe, ob wir nicht ausziehen müssen. Aber wir sind halt inzwischen gut etabliert und haben viel Arbeit in die Räume gesteckt.

Verbesserungswünsche?

Es geht halt keine Wohnnutzung direkt über uns. Die Nutzerstruktur müsste also besser aufeinander abgestimmt werden. Ärgerlich ist vor allem, da es sich ja um ein Wächterhaus handelt, in dem es eigentlich gar keine Wohnungen geben sollte. Nunja. Unsere Absprachen mit Herrn S.T. waren dann auch nicht verbindlich. Herr Mothes hat diese anscheinend nicht akzeptiert aber keinen weiteren Dialog mit uns geführt. Wir warten jetzt auf ein weiteres klärendes Gespräch.

Wie war die Reaktion der Nachbarn zu Anfang?

Wie ist der Umgang heute?

Die Leute vom Nachbarhaus waren am Anfang erst mal skeptisch. Als ich ihnen dann aber unser Projekt erklärt habe, gerade auch das mit den Wächterhäusern, fanden sie es total klasse. Endlich werden die alten Häuser wieder genutzt. Mit ihnen haben wir daher auch keine Probleme.

Wie waren oder sind die Reaktionen/Interesse der breiten Bevölkerung, Freunde, Familie zu diesem Projekt?

Es sind alle sehr interessiert. Es fragen auch viele Gäste und finden es sehr gut. Sie würden so was dann auch gern für ihre Stadt haben.

Haben Sie Kontakt zu anderen Wächterhäusern?

Eigentlich nicht. Es sei denn über privat, ich jetzt aber nicht. Aber wir bekommen ja immer die Mieterrundbriefe. Außerdem weiß ich, dass der Elektriker, der bei uns im Haus wohnt, auch für andere Wächterhäuser arbeitet. Also einen Austausch in der Art gibt es natürlich.

Wie bewerten Sie es aus heutiger Sicht? Verbesserungswünsche?

Mit ist nicht ganz klar was das Ziel des Vereines ist. Ob er nun Wohnprojekte mehr fördern will oder andere Projekte. Die Kommunikation zwischen uns und HausHalten ist zur Zeit schleppend. Etwas mehr Aufmerksamkeit und Gespräche wären toll.

Das Projekt Wächterhäuser finde ich total gut. Gar nichts dagegen. Auch die Organisation und die Hilfe zum Ausbau und beim Einzug ist super. Leider hat es eben nur bei uns mit den Nachbarn im Haus nicht geklappt.

7.04.**Interview Nutzer „Wächterhäuser“ in Leipzig****Patrick Oswald, Albrecht Pazofsky**

03. März 2008

Wie wurden Sie auf das Projekt Wächterhäuser aufmerksam?

Oswald: Ich habe mit meiner Freundin im Nachbarhaus der Merseburger Straße 17, einem Wächterhaus gewohnt und habe jetzt noch in diesem Wächterhaus einen kleinen Raum gemietet, wo meine Cateringküche drin ist. Die dortigen Mieter haben am Anfang bei uns Baustrom gezapft, bis sie dann einen eigenen Stromanschluß im Haus hatten. Daher haben wir eigentlich von dem Projekt Wächterhäuser erfahren. Das war 2006. Vorher waren wir in Australien, hatten daher also keine Informationen.

Pazofsky: Ich habe von Freunden schon von den Wächterhäusern gehört, auch dem in der Merseburger Straße. Aber so richtig damit auseinandergesetzt und damit beschäftigt habe ich mich, als ich dringend eine neue Wohnung suchte. Dann habe ich Volker Schulz von HausHalten ausgefragt.

Wie war der Ablauf bis zum Einzug in das Wächterhaus?

Oswald: Als erstes gab es den Besichtigungstermin von HausHalten. Dort haben sie auch gesagt, was auf uns zukommen würde. Sie haben sich genau mit den Leuten unterhalten und geschaut, wer für so ein Projekt überhaupt geeignet ist. Wer also auch handwerkliches Geschick und Verständnis mitbringt. Dann mussten wir ein Konzept abgeben, in dem stand was wir machen. Das war für mich einfach, ich bin Koch und arbeite selbstständig als 'die Plattenküche' als Catering.

Pazofsky: Jeder hat eben reingeschrieben, ob er Student, oder ambitionierter Künstler oder Lebenskünstler ist.

Oswald: Ende letzten Jahres, so ab September haben wir angefangen unsere Mietbereiche herzurichten.

Zum 01.01.2008 begann für alle der Mietvertrag.

Wie viele Parteien arbeiten/wohnen jetzt dort?

Oswald: Im Erdgeschoß rechts kommt bald meine Plattenküche rein. Mit Küche, Lager und Büro. Auf der linken Seite wohnt Tobias. Im 1. Geschoß wohnt eine dreier WG, alles Studenten. Hier im 2. OG wohnen wir, auf der ganzen Etage und im 3. OG gibt es zwei Wohnungen. Die von Albrecht Pazofsky und von Christoph, wobei Christoph die ganze Etage gemietet hat und Albrecht Untermieter ist. Das 4. OG ist noch frei. Im Dachgeschoß soll später mal unser Haustreffpunkt entstehen. Wo dann die Versammlungen und auch spontane Treffen stattfinden werden.

Dann gibt es noch den Garten. Den haben wir schon angefangen zu entrümpeln. Jetzt sieht man sogar einige vorhandene Beete und hinten eine gepflasterte Fläche. Durch die Aufräumaktion hören auch die Penner und Nachbarn auf hier den Müll reinzuschmeißen. Die Penner nutzen das Nachbarhaus als Klo. Wir haben schon den Zaun repariert und auch den Durchgang im Keller zum Nachbarhaus zugemauert, so dass sie nicht mehr dort reinkommen aber in den Zaun haben sie direkt wieder ein Loch reingemacht.

Christoph hatte während der ersten Räumaktion im Garten eine relativ aggressive Diskussion mit einem Mann, der nach Aussehen und Kleidung aber nicht zu den Pennern gehörte. Daraufhin hat er alle im

Haus zusammengetrommelt und wir haben gemeinsam die Kellerfenster geschlossen und einen Stahlriegel an die Gartentür gemacht und zudem Baustrahler mit Bewegungsmelder montiert.

Wie viele Mieter waren es am Anfang?

Pazofsky: So viele, wie jetzt auch hier drin sind.

Haben Sie die anderen vorher getroffen? Durften Sie also mitbestimmen, wer da mit einzieht?

Oswald: Wir haben uns alle das erste Mal zur Besichtigung gesehen. Dort hat sich auch schon gezeigt, ob man miteinander klarkommt. Ich denke die Mischung passt bei uns. Für oben gab es zwei Bewerber. Da hat HausHalten schon bei uns gefragt, welcher uns lieber wäre und hat dann auch unsere Entscheidung akzeptiert.

Pazofsky: Wir können uns die Mieter aussuchen beziehungsweise sagen, ob wir in der 4. Etage überhaupt zusätzlich noch welche haben möchten. Gewünscht wird das von uns allen.

Patrick Oswald und Tobias von der 1. Etage kannte ich schon vorher.

Mit wem von HausHalten sind Sie in Kontakt, in Verhandlung?

Pazofsky: Stefan Thomas ist für das Haus verantwortlich. Aber wir wenden uns bei Fragen immer an Volker Schulz.

Gab oder gibt es den Kontakt zu dem Eigentümer?

Pazofsky: Fast alle haben die Gelegenheit wahrgenommen mit dem Hausbesitzer zu sprechen, als dieser bei der Hausübergabe und im Zeitraum der von ihm finanzierten Bauarbeiten anwesend war. Ich habe mich mit ihm unterhalten, als er einmal, unangemeldet, hier im Hausflur stand. Warum sollte er sich auch anmelden, es ist sein Haus und er betritt die Wohnungen ja nicht. Sehr netter älterer Mann aus München. Er freut sich, dass sein Haus wieder bewohnt wird. Wir halten ihn jetzt unabhängig von HausHalten auch selbst auf dem laufenden, was hier für Bauarbeiten geschehen. Christoph hat ihm daher letztens einen Brief geschrieben.

Wissen sie etwas über seine Einstellung zu HausHalten?

Pazofsky: Ich denke er vertraut darauf, dass die Leute bei HausHalten wissen was sie tun. Es sind Architekten, die auch Kontakt zur Denkmalpflege haben. Die also sein Haus fachlich gut betreuen.

Wie wurde der Haussprecher bestimmt?

Pazofsky: Das ging von HausHalten aus. Sie wollten einen festen Ansprechpartner haben.

Oswald: Daraufhin haben wir uns zusammengesetzt und denjenigen genommen, der am unabhängigsten ist, also unparteiisch. Der in seinem Wesen am neutralsten ist.

Was sind seine Aufgaben?

Pazofsky: Er übermittelt unsere Anfragen und Probleme und andersherum.

In welchem Zustand befand sich das Haus bei ihrem Einzug?

Oswald: In einem recht guten. HausHalten hat vorher sichergestellt, dass das Dach dicht ist und die Schornsteinköpfe repariert. Elektro und Wasser gab es somit bis zu den Mietbereichen auch Licht im Hausflur. Das machen sie wohl immer so. Der Eigentümer hat dann zusätzlich noch auf jeder Etage eine Toilette und ein Waschbecken

installieren lassen. Das war also gegenüber der Merseburger Straße 17 schon richtiger Luxus. Das Treppengeländer wollen sie noch machen, da fehlen die Streben. Unsere Tochter kann sich also leider nicht festhalten. Das Haus ist insgesamt in gutem Zustand. Nur in Küche und Bädern ist nach dem Tapetenabmachen mehr Spachtelarbeit nötig.

Wie lange stand es leer?

Oswald: Etwa sieben Jahre.

Welche baulichen Maßnahmen wurden/werden von Ihnen gebracht?

Pazofsky: Das ist genau im Mietvertrag festgeschrieben. Zum Beispiel soll bauliche Substanz erhalten bleiben. Also keine Öfen abbrechen oder Türen entfernen.

Oswald: Bei Abbruch von Wänden müssen wir fragen und das wird dann auch gegen Unterschrift gestattet. Die Fenster müssen gestrichen werden. Außen muß es eine vom Denkmalamt vorgeschriebene Farbe sein. Wir selbst wollen die alte Wandbemalung erhalten oder nachmalen. Wenn der Untergrund aber zu kaputt ist tapeziere ich auch schon mal, dass es schneller geht.

Wie sieht der alltägliche Umgang, die Abstimmung untereinander aus? Besonders die Sicherung und Bewahrung des Hauses und die baulichen Maßnahmen betreffend.

Oswald: Am Anfang hat jeder erst mal sein Zeug gebaut und renoviert.

Pazofsky: Da gab es einmal die Woche eine Versammlung, wo dann jede Kleinigkeit besprochen wurde und gemeinsame Arbeitseinsätze geplant wurden. Jetzt treffen wir uns sporadisch, wenn was anfällt.

Gab es hier Unterstützung von HausHalten e.V.?

Pazofsky: Als Einzugsgeschenk von HausHalten bekamen wir einen Koffer mit einer Grundausrüstung, also einem Besen, Schlösser, Kette, einem Brecheisen, einem Baustrahler, einer Kabeltrommel und anderes Werkzeug. Das war Auslöser der ersten Diskussion, ob man eine Besenkammer dafür herrichtet. Am Ende hat sich aber der Inhalt in alle Winde zerstreut.

Zudem kann man bei HausHalten auch Werkzeuge ausleihen.

Oswald: HausHalten hat auch den Müll angemeldet. Wegen dem neuen Jahr kam es da zwar zu Verzögerungen aber das hat jetzt geklappt.

Es gibt von HausHalten ja die Bestrebung die Häuser in Selbstverwaltung zu geben. Streben Sie das an?

Oswald: Ja, schon. Ich glaube nach 2 Jahre schlägt es HausHalten vor. Das ist auf jeden Fall in unseren Köpfen drin. Wenn es weiter so gut klappt, ist das auch durchaus realistisch.

Wie war die Reaktion der Nachbarn zu Anfang?

Oswald: Die Hausnachbarn haben sich am Anfang über den Baulärm beschwert. Aber das hat sich jetzt gegeben. Diese fragen jetzt immer mal wie es bei uns vorwärtsgeht. Aber es ist auch sehr hellhörig zu den Nachbarn hin. Wir hören da auch ihren Fernseher. Wenn man Fenster putzt sprechen uns auch einige Leute an.

Gibt es Probleme? Verbesserungswünsche?

Pazofsky: Die Gegend könnte schöner sein.

Oswald: Der Henriettenpark, der Spielplatz und das Tapetenwerk sind schön. Das baut einen dann auch auf und man fühlt sich nicht allein.

Pazofsky: Man sucht sich die schönen Punkte und baut sich seine eigene Realität auf. Wir gehören sozusagen zu den positiven Seiten hier.

Oswald: Ansonsten ist die hiesige Bevölkerung ja erschreckend. Gerade die Penner vor dem Plus-Markt sind für uns ein Problem, da sie das Nachbarhaus als öffentliche Toilette und was weiß ich benutzen.

Pazofsky: Der Westen wird seit Jahren gehypt. Da kommen dann am Wochenende Leute mit der Straßenbahn und suchen nach den tollen Läden und Cafés, nach der Szene. Aber eigentlich ist hier tote Hose. Die Erwartungshaltung ist viel größer als die Realität bieten kann.

7.05.**Interview Agentur planart4; StadtWohnen in Chemnitz; StadtHalten Chemnitz****Ines Senftleben**

03.01.2008, 07.04.2008, 27.05.2008

*Welche Projekte behandeln den Stadtumbau bzw. die Umnutzung?
Über welchen Zeitraum erstreckt sich Ihr Aufgabenbereich?*

Seit 2001 arbeite ich mit Detlef Apolinarski als Bürogemeinschaft planart4, Büro für Stadtentwicklung und Freiraumplanung in Leipzig zusammen. Ein wesentliches Aufgabenfeld unseres Büros ist die Stadtentwicklung und der Stadtumbau. Der Schwerpunkt unserer Stadtentwicklungsprojekte liegt in Chemnitz.

Kennen gelernt haben wir Chemnitz im Rahmen eines Kooperativen Werkstattverfahrens im Jahr 2004, welches 8 Stadtteile näher betrachtete. Ziel des Werkstattverfahrens war damals, den notwendigen Stadtumbau in Chemnitz qualitativ und quantitativ zu untersuchen. Die Ergebnisse wurden in einer Wohnungsmarktstudie zusammengeführt und ein neues städtebauliches Leitbild der Stadt entwickelt. Wir hatten als Büro planart4 das Glück den Stadtteil Sonnenberg, ein traditionelles Arbeiterviertel der Gründerzeit, zu bearbeiten und haben ein spannendes Planverfahren in zum Teil sehr kontrovers geführten Diskussionen mit den Wohnungsunternehmen erlebt. Gleichzeitig hat uns dies inspiriert, weitere Projekte anzuschließen und zu unterstützen. Ein wichtiges Projekt war zum Beispiel die Gründung der Stadtteilgenossenschaft Sonnenberg eG im Juni 2005, deren Gründungsmitglied ich bin. Die Stadtteilgenossenschaft hat sich heute zu einem wichtigen Akteur im Stadtteil entwickelt und das Quartiersmanagement im Gebiet übernommen.

Für uns besonders wichtig, ist das Stadtumbauprojekt „Bunte Gärten“. Hier haben wir es geschafft mit den beiden Wohnungsunternehmen SWG und GGG den Rückbau von ca. 450 Plattenbauwohnungen aus den 80er Jahren abzustimmen. Der Rückbau erfolgte großflächig zugunsten der Entwicklung dringend notwendiger Freiflächen für eine aktive Freizeitnutzung im Stadtteil Sonnenberg.

Durch das kooperative Verfahren haben wir einen sehr guten Überblick über die gesamtstädtische Situation erhalten. Uns fiel auf, dass die Stadt vor allem Probleme hat ihre gründerzeitlich geprägten Strukturen zu erhalten. Der Leerstand ist hier besonders hoch und ein Sanierungsstau ist eingetreten. Das hat uns dazu bewogen, nach Möglichkeiten zu suchen, wie diese Bestände erhalten werden können. Die Idee war, alternativ zum üblichen Wohnungsangebot, das gemeinschaftliche Wohnen als ein neues Segment zu etablieren und dafür Nutzer mit Eigentümern zusammenzubringen. Erfahrungen bestanden bereits aus meiner Mitgliedschaft im Leipziger Verein Arbeitskreis integriertes Wohnen e.V. (AKIW e.V.), wo wir eine Beratungsstelle zu gemeinschaftlichen Wohnformen unterhalten. Das Problem unserer Beratung als Verein war, dass wir zwar Interessenten hatten uns aber die geeigneten Objekte fehlten.

Diese Erfahrungen nutzend, haben wir uns 2005 mit dem Projekt „Aufbau einer Agentur zur Vermittlung von Eigentümer-Nutzer-Kooperationen zur Wohnbestandsentwicklung in Chemnitz“ als Modellprojekt im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes „Kostengünstig Planen

und Bauen im Bestand“ beworben und den Zuschlag erhalten. Der Arbeitskreis Integriertes Wohnen e.V. ist Projektträger des Forschungsprojektes. Wir haben gemeinsam mit der Stadt Chemnitz und mit Unterstützung einer Gruppe Chemnitzer Architekten 2006 die Agentur „StadtWohnen Chemnitz“ entwickelt. Die Entwicklungsarbeit beinhaltet zum einen die Organisationsentwicklung für die benötigten Beratungs- und Managementleistungen für die Vermittlung der Eigentümer und Nutzer. Zum anderen musste ein Angebot an geeigneten Bestandsobjekten bereitgestellt und Exposés aufbereitet werden. Der Start erfolgte 2006 zunächst mit Objekten in den Gründerzeitgebieten Sonnenberg und Brühl, beides innenstadtnahe Sanierungsgebiete von Chemnitz.

Zu Beginn des Projekts wurden 29 Objekte in den Gebäudepool aufgenommen. Alle Objekte liegen in konsolidierungsfähigen Gebieten des Stadtumbaugebietes von Chemnitz.

Mit Aufnahme der regulären Agenturtätigkeit im Mai 2007 wurde der Gebäudepool erweitert und neue Gebäudeobjekte privater Eigentümer und des Kommunalen Wohnungsunternehmens GGG aufgenommen. Jetzt sind es insgesamt 70 Objekte, auch in anderen Stadtteilen von Chemnitz. Mit Unterstützung der Stadt konnten einige Objekte aus dieser Liste bereits durch finanzielle Zuschüsse gesichert werden.

Nach Ablauf des Forschungszeitraumes wurde im Mai 2007 die Stadtumbau GmbH als Träger der Agentur StadtWohnen Chemnitz eingesetzt und die Agenturtätigkeit im Auftrag der Stadt Chemnitz weitergeführt. Unser Büro wurde ebenfalls von der Stadt Chemnitz beauftragt, die Weiterentwicklung des Agenturangebotes beratend zu begleiten. Darüber hinaus sind wir für die Entwicklung und Aktualisierung der Internetseite der Agentur verantwortlich. Personell wird das Beraterteam der Agentur von Steffen Jüttner, Mitarbeiter der Stadtumbau GmbH Chemnitz und von mir, Ines Senftleben, gestellt.

Der Einsatz der Stadtumbau GmbH Chemnitz erfolgte aufgrund Ihrer Tätigkeit im Heckert –Gebiet, wo sie maßgeblich für die Umsetzung und Koordinierung der Stadtumbaumaßnahmen der beteiligten Wohnungsunternehmen tätig war. Seitens der Stadt Chemnitz besteht die Absicht, die Tätigkeit der Gesellschaft auf das gesamte Stadtumbaugebiet der Stadt auszudehnen und dabei vor allem private Eigentümer anzusprechen. Dies erweist sich im Nachgang teilweise als schwierig, da die Gesellschafter der Stadtumbau GmbH Wohnungsunternehmen sind und Interessenkonflikte in Bezug auf die Belange privater Eigentümer deutlich spürbar werden.

Was ist das Ziel der von Ihnen entwickelten Agentur?

Heute ist die Agentur StadtWohnen Chemnitz ein Beratungsangebot der Stadt Chemnitz, das sich an interessierte Eigentümer und Nutzer mit Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen richtet. Zielstellung ist hierbei durch die Vermittlung von Nutzern und Nutzergruppen für ein Objekt den Erhalt der vorhandenen Gründerzeitbebauung und damit verbunden eine Wiederbelebung der Innenstadt zu erreichen. Im Vordergrund steht also das innerstädtische Wohnen in historischer Bausubstanz.

Wir wollen leerstehende Wohngebäude der Gründerzeit aktivieren und wieder auf den Wohnungsmarkt bringen. Dazu möchten wir einerseits auch das kreative Potential innerhalb der Bevölkerung nutzen.

Also potentielle Nutzer mobilisieren, wieder in die Innenstadt in Bestandsbauten zu ziehen.

Auf der anderen Seite sehen wir uns als ein Unterstützungsangebot für die privaten Eigentümer. Hier gilt es, diese für die Idee zu gewinnen und für eine Zusammenarbeit mit uns zu motivieren.

Die Agentur Stadtwohnen Chemnitz sieht sich auch als Plattform und möchte speziell auch Fragen der Stadtentwicklung ansprechen. Wichtig sind dabei Kooperationen mit weiteren Akteuren im Stadtgebiet und die Netzwerkbildung. Wir sehen uns hier als Bindungsglied zwischen Stadtplanungsamt und Bürgern. Also als Kontaktbörse, die zunächst einmal sammelt und dann zum Beispiel über Nutzertreffen die Interessenten vermittelt. Wir suchen Interessenten, beraten und betreuen die Nutzergemeinschaften bei der Auswahl Ihrer Objekte und stellen die Kontakte zum Eigentümer her.

Bisher vermittelt die Agentur Bestandsobjekte, deren Entwicklungsziel auf eine Sanierung in Kooperation von Nutzern und Eigentümer ausgerichtet ist. Dabei ist die Frage ob die Nutzergruppe das Gebäude erwirbt oder am Ende nur mietet, offen gelassen. Wir haben uns im Gegensatz zu dem Selbstnutzerprojekt in Leipzig bewusst dazu entschlossen, diese Möglichkeiten offen zu halten, um niemanden auszugrenzen, wie es beispielsweise bei einem gemeinschaftlichen Wohnen im Alter aufgrund fehlender Finanzierungsmöglichkeiten der Falle wäre.

In der Perspektive soll das Agenturangebot um das Segment Neubau von Stadthäusern ausgeweitet werden, wobei hier dann natürlich die Bildung von Wohneigentum unterstützt wird. Die Agentur wird die Vermittlung von Bauwilligen und Zusammenstellung der Baugemeinschaften übernehmen.

Welche Nutzergruppen sprechen Sie mit der Agentur StadtWohnen Chemnitz an?

Im Prinzip sprechen wir alle Altersgruppen an. Wichtig ist uns der Ansatz eines auf Gemeinschaft orientierten Wohnens. Das bedeutet ein auf Selbstbestimmung ausgerichtetes Wohnen in einer frei gewählten Gemeinschaft, das auf nachbarschaftliche Netze aufbaut und bei Bedarf gegenseitige Unterstützung und Hilfe bietet. Durch unser Beratungsangebot wollen wir den Entwicklungsprozess solcher gemeinschaftlicher Wohnprojekte befördern und begleiten. Gerade im Zusammenarbeiten der Nutzer an ihrem Wohnprojekt liegt die Chance eine Gemeinschaft zu entwickeln. Die so entwickelten Projekte sind, wie wir aus Erfahrungen vor allem aus den Alten Bundesländern wissen, sehr stabil und tragen nicht unwesentlich zur Belebung in den Stadtteilen bei.

Zielgruppen sind für uns junge Leute in Ausbildung, Familien und Senioren oder auch auf bestimmte Lebensstile fixierte Nutzerinteressenten (z.B. mit ökologischer Orientierung).

Es gibt ganz unterschiedliche Ansätze. Wir haben auch Nachfragen von Freien Trägern die in das normale Wohnumfeld Wohngruppen mit Betreuungsbedarf integrieren wollen. Ein Projekt, das wir derzeit bei der Realisierung unterstützen, beinhaltet ein Betreuungskonzept mit Demenz-WGs und soll darüber hinaus noch Single-Apartments für schwierige Jugendliche mit Gemeinschaftsküche erhalten.

Unsere Agentur bietet für bereits bestehende Nutzergruppen/ Projekte auf ihrer Internetseite eine Art Projektbörse an. Hier können Nutzer oder Eigentümer nach potentiellen Mitnutzern und Mietern suchen. Da gab es jetzt ein neues sehr schönes Beispiel. Eine junge Familie hat eine kleine Villa mit Garten gekauft und für einen Teil des Gebäudes nette und vor allem passende Mieter gesucht. Über eine Anzeige auf unserer Internetseite hat sich nun eine Familie vorerst als Mieter gefunden. Das besondere ist hier, dass die Frage des gemeinschaftlichen Zusammenlebens vorher besprochen wurde und die Sanierung der Wohnung gemeinsam stattfindet.

Wie finden Sie die Nutzer?

Die Agentur StadtWohnen Chemnitz nutzt verschiedene Instrumente. Neben unseren wöchentlich stattfindenden Beratertagen nutzen wir das Internet und unseren Newsletter. Mit der Stadt Chemnitz haben wir eine Vereinbarung, dass wir regelmäßig das Amtsblatt für Informationen zu unseren Projekten nutzen können. Zusätzlich werden auch immer wieder Artikel in anderen Zeitungen und Magazinen über unsere Arbeit und deren Fortschritte veröffentlicht. Aber gerade die kontinuierliche Pressearbeit ist sehr aufwendig. Für Vorträge und Workshops kommen dann natürlich noch Plakate und Flyer hinzu.

Das Interesse der Bevölkerung an solchen Wohnprojekten wächst. Das haben auf den im April 2008 durchgeführten 5. Leipziger Wohnprojekttagen festgestellt, den wir als AKIW e.V. zusammen mit der Volkshochschule Leipzig im zweijährigen Rhythmus durchführen. Insgesamt kamen 92 interessierte Bürger aller Altersschichten. Unser Programm informierte zu Stadtentwicklungstendenzen und speziell zu Wohnprojekten und Selbstnutzerprojekten aus unterschiedlichen Regionen. Am Folgetag fand eine Busrundfahrt zu Selbstnutzerprojekten im Leipziger Westen statt.

Wie geht allgemein ein Gemeinschaftswohnprojekt vonstatten?

Die einzelnen Schritte sind:

Objektsuche

Bestandsaufnahme Bauzustand

Nutzersuche

Bildung einer Nutzergemeinschaft

Einbindung eines Architekten

Planung des Objektes.

Klärung der Rechtsform: Hier muss natürlich die rechtliche Seite geklärt sein. Also kauft oder mietet man das Haus. In welcher Rechtsform erfolgt die Umsetzung. Gibt es Zwischenerwerber um die Investition abzusichern, ist es eine Gemeinschaft aus Käufern und Mieter, vielleicht kommt auch eine Genossenschaftsbildung in Frage.

... und am allerwichtigsten ist natürlich die Finanzierung. Die Finanzierungsfragen und die gewählte Rechtsform bedingen in der Regel einander

Sanierung des Objektes

Bezug des Objektes durch Nutzungsgemeinschaft

Wer sind die Eigentümer und woher kommen diese?

Mit Beginn des Modellvorhabens haben wir mit der Stadt Auswahlkriterien für die Objekte festgelegt. Die hauptsächlich privaten Eigentümer der ausgewählten Objekte wurden von der Stadt angeschrieben und um Mitwirkung am Projekt gebeten. Mit denjenigen die ihre Mitwirkungsbereitschaft signalisiert haben, wurden telefonisch Interviews geführt und im Rahmen des Forschungsprojektes ausgewertet.

Darüber hinaus haben wir Eigentümervereine und Sanierungsträger angesprochen, um deren Einstellung zu Wohnprojekten zu erfragen.

Dieses Verfahren wird auch heute von der Agentur weitestgehend so umgesetzt. Der erste Schritt, die Eigentümer zu erreichen, ist deren Name und Adresse zu erhalten. Dies geschieht in Zusammenarbeit mit der Stadt Chemnitz, da diese Einsicht in das Liegenschaftskataster haben. Wir haben aus Gründen des Datenschutzes dazu keinen Zugang. Bei nicht auffindbaren Eigentümern wird über ein Amtshilfessuchen die Ermittlung der Eigentümer durch die Stadt eingeleitet. Mit Vorliegen der Eigentümeradressen ist es dann unsere Aufgabe als Agentur, den Kontakt herzustellen.

Die Eigentümer der von der Agentur zu vermittelnden Objekte leben überwiegend nicht in Chemnitz sondern sind in ganz Deutschland verteilt oder leben im Ausland. Dadurch sind bei ihnen nur geringe Kenntnisse zur aktuellen Stadtentwicklung und Marktsituation von Chemnitz vorhanden. Diejenigen, die verkaufen wollen überschätzen meist den Wert des Objektes. Die Spanne zwischen realem Wert und dessen im Auge des Eigentümers divergiert teilweise gewaltig.

Wie gestaltet sich ihre Zusammenarbeit mit den Wohnungsgesellschaften?

Natürlich haben wir auch vom kommunalen Wohnungsunternehmen GGG Bestände im Gebäudepool. Hier gestaltet sich die Zusammenarbeit so, dass die Vorschläge von der Stadt zusammengestellt und im Paket abgefragt werden. Sobald die Zusage vorliegt können wir auch Objekte der GGG vermitteln. Die Gebäude der GGG sind wie auch bei den privaten Eigentümern meist schwierig, was die Lage und auch den Bauszustand betrifft. Oft sind die auf Drängen der Stadt eingebrachten Gebäude auch für den Abriss vorgesehen. Insofern ist es erst einmal gut, dass durch die Einbindung in den Gebäudepool der Agentur, dieses Thema erst einmal aufgeschoben ist. Problematisch ist aus unserer Sicht, dass noch nicht ganz leer stehende Häuser aufgrund der Leerstandskosten i.d.R. komplett leer gezogen und vom Versorgungsnetz abgekoppelt werden. Dadurch wird meiner Meinung nach der Verfall der Häuser beschleunigt. Allerdings muss man auch feststellen, dass sich die Sanierung eines Gründerzeithauses nicht rentierlich darstellen lässt, wenn keine Nutzer da sind und auch weil die Kosten dafür höher liegen als die Sanierung eines Plattenbaus.

Welche Probleme treten in der Objektbetreuung auf?

Wir haben vor allem ein Problem, wenn sich Eigentümer melden, deren Objekte nicht in den von der Stadt festgelegten Stadtentwicklungsgebieten liegen. Das hängt vor allem mit den Fördermechanismen zusammen. Objekte die beispielsweise in den so genannten Umstrukturierungsgebieten des Stadtumbaus liegen, können wir dann nicht betreuen, da hierfür keine Förderstrategien greifen. Das Wohnen ist in diesen Bereichen nicht das Entwicklungsziel, die Eigentümer haben in diesen Bereichen demzufolge keine Chance auf Unterstützung für die Sanierung ihrer Objekte (höchstens für den Abriss). Zum einen ist dies schade, da auch Objekte von besonderer Bedeutung für die Stadtentwicklung dabei sind. Zum anderen ergeben sich hier 2 Kategorien von Eigentümern. Nämlich die, welche wir über die Agentur unterstützen können und die anderen die wir leider abweisen müssen. Bisher sind für letztere noch keine Regeln für den Umgang und die Einbindung in den Stadtumbauprozess festgelegt worden.

Wo sehen Sie Probleme in der Umsetzung ihrer Projekte?

Die Entwicklung der Ideen, das Bewusstsein für solche Projekte entwickelt sich nur langsam und braucht mehrere Jahre. Nach nunmehr 2 -jähriger Agenturtätigkeit stellen wir fest, dass das Interesse der Nutzer und teilweise auch Eigentümer an solchen Themen wächst. Allerdings ist innerstädtisches Wohnen in Chemnitz noch nicht so positiv besetzt. Das mag an der Historie liegen, dass die Chemnitzer Innenstadt seit Ihrer Zerstörung im 2. Weltkrieg erst nach der Wende eine Chance bekam wieder aufgebaut zu werden. Außerdem gibt es sehr attraktive Wohnlagen, die nicht zwangsläufig im Gründerzeitgürtel um die Innenstadt liegen müssen.

Chemnitz ist damit nicht vergleichbar mit Leipzig, wo die Gründerzeit nach der Wende einen enormen Zuzug erreicht hat. In Chemnitz sind auch die Bewohnerstrukturen andere, das Kreative Potenzial ist nicht ganz so groß, weil es hier mit der Technischen Universität Chemnitz nur eine Hochschule gibt. Man kann innovative Projekte auch nicht einfach so in eine andere Stadt hineinkopieren. Man muss eben auch immer deren Historie und Bewohnerstruktur beachten und die Projekte darauf hin auslegen.

Kann sich die Agentur StadtWohnen Chemnitz selbst finanzieren?

Zurzeit ist dies noch nicht möglich. Daher auch die Trägerschaft der Stadtumbau GmbH. Die Agenturleistungen werden über das Programm Stadtumbau Ost Teil Aufwertung finanziert und sind erst einmal für 3 Jahre im Haushalt der Stadt abgesichert. Es wurde ein Verfügungsfond für externe Beratungen wie zum Beispiel jene von HausHalten e.V. Leipzig und Öffentlichkeitsarbeit eingerichtet. Die Stadtumbau GmbH Chemnitz verwaltet den Verfügungsfond treuhänderisch im Auftrag der Stadt. Meine Beratungsleistungen werden ebenfalls über diesen Verfügungsfond finanziert.

Die Agentur StadtWohnen Chemnitz soll sich zukünftig auch über die Beratertätigkeit für die Eigentümer teil finanzieren, ob das gelingt ist allerdings noch offen. Es besteht eine gewisse Unsicherheit, was man von den Eigentümern verlangen kann. Sie müssen bedenken, dass viele von ihnen die finanzielle Belastung der leerstehenden Häuser kaum noch in der Lage sind zu tragen. Gerade haben wir Optionsverträge, die mit juristischen Beistand entwickelt wurden an die bei uns mit Objekten vertretenen Eigentümer übersendet, um einerseits eine vertragliche Bindung zu erreichen und sie andererseits anteilig an den Kosten für die Öffentlichkeitsarbeit zu beteiligen. Gleichzeitig soll eine Honorierung der Architektenleistung für die Erstellung von Exposés und Nutzerbetreuung sichergestellt werden. Ob diese dann von den Eigentümern anerkannt werden, muss man sehen. Die Nutzer werden von uns kostenfrei beraten und vermittelt.

Auf welche Probleme treffen sie bei der Förderung bzw. Finanzierung der Maßnahmen hier?

Die Finanzierung der Agentur StadtWohnen Chemnitz wird auch bei anteiliger Refinanzierung durch die Eigentümer weiter auf Förderungen angewiesen sein. Ein Problem für die Finanzierung solcher Managementleistungen ist, dass Sachsen eine nur auf Investitionen ausgerichtete Förderpolitik macht, die immer einen räumlichen Bezug haben muss, was wie bereits gesagt auch zum Hemmnis werden kann.

Die Sächsische Förderbank SAB ist inzwischen für fast alle Förderprogramme im Land Sachsen zuständig. Damit ist das Handling der Förderprogramme erschwert. Aufgrund des Bankenhintergrundes erfolgt keine inhaltliche sondern nur eine formale Bewertung der zu fördernden Projekte. Oftmals müssen aber schon im Rahmen einer Vorprüfung durch die SAB inhaltliche Aspekte bewertet, was dann zu einer Ablehnung der Projekte führen kann, so wie mit unserer Agentur auch am Anfang geschehen ist.

Hier wäre eine freiere Handhabung und Auslegung der Programme für die Projektfinanzierungen wünschenswert. Zum Beispiel dass eben auch Managementleistungen stärker gefördert werden, weil wir hier zunehmend Bedarfe sehen. Gerade die Akquise, Beratung, Vermittlung und die Umsetzung von Projekten unter Anleitung gewinnt immer mehr an Bedeutung.

Ist für eine Stadt eine eigene Agentur empfehlenswert?

Ja. Wir können anhand der Nachfragen ein großes Interesse feststellen. Vor allem muss sie auch unabhängig von der Stadt agieren können. Vor allem um die Stadtentwicklung unabhängig vom politischen Geschehen und auch flexibel gestalten zu können. Die Arbeit von solche Vermittlungsagenturen wie StadtWohnen Chemnitz eine ist, hat unsere Forschungsbegleitung im Rahmen einer Agenturrecherche untersucht. In jedem Fall ist eine Finanzierung durch öffentliche Mittel wichtig gewesen, um entsprechende Projekte anzuschieben. Die Ergebnisse sind in unserem Forschungsbericht zum Modellvorhaben nachzulesen.

Was man aber beachten muss, dass solche Projekte eine lange Anlaufzeit benötigen um tatsächlich bis zu einer Projektrealisierung zu kommen. Wir sind bisher an mehreren Wohnprojekten beteiligt, können aber noch keine messbaren, das heißt, fertig gestellte Resultate vorweisen. Wir sind damit unserem Ziel unsanierte Objekte einer Sanierung zuzuführen nur geringfügig näher gekommen. Aber der Verfall geht weiter, das haben wir nach mehrfachen Begehungen der Objekte im Rahmen von Besichtigungen feststellen müssen. Hier stellte sich dann auch die Frage, ob nicht andere Möglichkeiten, wie z.B. temporäre Nutzungen eine Lösung sein können.

Wie kam es zu einem eigenen Wächterhausprojekt?

Es benötigt wie gesagt lange Zeiträume für die Realisierung eines Wohnprojektes. Daher war es unser Bestreben mehrere Möglichkeiten für die Aktivierung von leerstehenden Gebäuden zu erarbeiten und anzubieten, wie z.B. temporäre Lösungen. Das Wächterhausprojekt, welches aus Leipzig bekannt ist, ist eines dieser Möglichkeiten.

Zeitgleich zu diesen Überlegungen fand in Chemnitz eine Hausbesetzung statt die später im ehemaligen Kinderkaufhaus Reitbahnstraße 84, einem Objekt der GGG legalisiert wurde. Der Begriff Wächterhaus schwirrte durch die Presse und keiner wusste so richtig um was es geht. Wir haben uns kurz entschlossen, dass Wächterhausthema aufzugreifen und in der Agentur vorzustellen.

Die erste Informationsveranstaltung Ende August 2007 war sehr gut besucht. Ca. 40 Leute nahmen daran teil. Anja Bleicher und Fritjof Mothes von HausHalten e.V. Leipzig haben das Projekt lebendig vorgestellt und viele Fragen beantwortet. Schnell wurde klar, dass eine geeignete Trägerstruktur gebraucht wird, um solch ein Thema in Chemnitz umzusetzen.

Die Stadtumbau GmbH hatte kein Interesse als Träger für Wächterhäuser zu fungieren. Die Gesellschafter, wie Sie wissen alles Wohnungsunternehmen, und die Geschäftsführung fürchteten die Haftungsrisiken. Eine Mitwirkung wurde damit abgelehnt.

Deshalb wir von Anfang an eine eigenständige Vereinsgründung anvisiert. Die zweite Veranstaltung sollte dann direkt Leute ansprechen, ein solches Projekt in Chemnitz zu gründen. Hier kamen zu wenige Interessenten. Daraufhin haben wir eine dritte, nochmals informative und aktivierende Veranstaltung in Form eines Workshop gemeinsam mit Haushalten e.V. durchgeführt, Es gab zwei Arbeitsgruppen zu den Themen: „Leerstand neu denken, neu Nutzungen zulassen - wie werde ich Hauswächter?“ und „Zwischennutzungsmanagement – Chemnitz geht neue Wege“, in letzterer wurde über geeignete Trägerstrukturen nachgedacht und die grundsätzlichen Gedanken für einen Verein zusammengetragen. Aus diesem Workshop heraus wurde ein Kern von ca. 25 Leuten gezielt eingeladen, um die Vereinsgründung voranzutreiben. Letztendlich wurde der Verein StadtHalten Chemnitz e.V. mit 16 Gründungsmitgliedern Anfang Februar 2008 gegründet. Begleitet wurde dieser Prozess durch eine sehr interessierte Presse.

Welche Gründungsmitglieder hat der Verein?

Die Mitglieder setzen sich zusammen aus jenen, die Interesse an solchen Nutzungen haben, einige, die Netzwerke bilden wollen, Steffen Jüttner und ich unterstützen den Verein durch unsere Teilnahme auch im Vereinsvorstand und sichern so die Kontakte zur Stadtverwaltung und anderen Aktivitäten, die wir mit den Agenturen betreuen oder initiieren. Der Eigentümer des ersten Wächterhauses selbst ist auch Gründungsmitglied.

Wie kann man Eigentümer für die Teilnahme am Wächterhausprojekt motivieren?

Die Eigentümer sind noch skeptisch. Dies wissen wir noch aus den Interviews zur Forschungsarbeit. Sie wollen zuerst ein vorhandenes erfolgreiches Projekt sehen, um sich dann eventuell für diese Zwischennutzung zu entscheiden. Als Verein bemühen wir uns derzeit um die Realisierung des ersten Wächterhauses Zietenstraße 70.

Wer sind die Nutzer für die Wächterhäuser?

Die interessierten Nutzer für die Wächterhäuser sind in der Regel überwiegend junge Leute aber auch Altersgruppen bis um die 50 sind dabei. Sie suchen Räume für Gewerbebezwecke oder soziokulturelle Nutzungen oder auch zum Wohnen. Wir haben aber zurzeit noch nicht entschieden, ob und wieviel Wohnen wir zulassen werden.

Das große Problem in Chemnitz ist es Nutzer für bestimmte Lagen zu finden. Das erste Wächterhaus liegt leider in einer Lage mit einem besonders negativen Image. Der Chemnitzer scheint diesbezüglich doch recht anspruchsvoll. Daher suchen wir immer noch nach Nutzern für unser erstes Objekt Zietenstraße 70. Das Gebäude ist ein Eckhaus an einer verkehrsreichen Straße mit täglich etwa 17.000 durchfahrenden Fahrzeugen am Tag.

Ein weiteres Problem für die Stadtentwicklung in Chemnitz ist die Konzentration der Studenten auf dem Campus. Das kreative Potenzial der Studenten strahlt damit zu wenig auf die Stadt ab. Es gilt also die für uns wichtige Zielgruppe der Studenten zu erreichen.

Wie erfolgt die Auswahl betreffender Objekte?

Wir, die Agentur StadtWohnen Chemnitz, haben gemeinsam mit der Stadt Chemnitz Kriterien zur Auswahl potenzieller Wächterhausobjekte festgelegt. Allerdings wird innerhalb der Vereinsmitglieder eine solche Einschränkung kritisch gesehen. Wir versuchen das auszugleichen und zu einer gemeinsamen Lösung und Verständigung zu kommen. Es gibt ja genug Häuser innerhalb der definierten Problemgebiete. Deren Zwischennutzung wird dann ja auch von der Stadt unterstützt. Das Problem ist, geeignete Häuser zu finden. Diese müssen ja in einem gewissen Zeit- und Finanzrahmen hergerichtet werden können. Viele Gebäude sind aber schon zu zerstört und teils auch Einsturzgefährdet, dass eine Nutzung als Wächterhaus damit problematisch ist.

Wie ist der Stand des ersten Wächterhauses in Chemnitz?

Für das erste Objekt Zietenstraße 70 haben wir mit Unterstützung des Sanierungsträgers WG Seinrechtungewöhnliches Finanzierungsmodell entwickelt. Problem ist der Schwammbefall in den oberen Stockwerken. Seitens der Stadt wurden für das Objekt bereits Zuschüsse zur Sicherung bereitgestellt und damit begonnen, diesen zu bekämpfen, indem man Holzzwischendecken herausgenommen hat. Die Sicherungsmaßnahmen sollen in diesem Teil des Gebäudes weitergeführt werden.

Die unteren beiden Geschosse befinden sich aber in einem nutzbaren Zustand. Hier soll im Rahmen einer vorgezogenen Sanierung die Grundnutzbarkeit hergestellt werden, das heißt, Leitungsnetze werden wieder angeschlossen, sogar eine Heizung wird installiert, da der Eigentümer auch aus Ökologischen Gründen keine Kohleöfen behalten möchte. Die Renovierung der Mietflächen übernehmen dann die Nutzer.

Die Finanzierung erfolgt teilweise aus Sicherungsmitteln aus dem Programm Stadtumbau Ost sowie der Städtebaulichen Erneuerung. Der Eigentümer hat hierfür Eigenkapital bereitgestellt, das durch Fördergelder entsprechend aufgestockt wird. Der Verein StadtHalten Chemnitz e.V. wird mit dem Eigentümer eine Nutzungsvereinbarung für den nutzbaren Teil des Hauses unterzeichnen. Die Rahmenbedingungen sind bereits alles mit der SAB Bank abgestimmt worden. Allerdings dauert die Realisierung der Maßnahmen wohl noch bis Ende des Jahres, so dass eine kurzfristige Bereitstellung der Zietenstraße 70 für Nutzer noch in diesem Jahr nicht möglich ist. Der lange Wartezeitraum ist besonders für junge Nutzergruppen schwer nachzuvollziehen. Sie leben in wesentlich schnelleren Abläufen und wollen dementsprechend auch hier endlich mit ihren Arbeiten anfangen.

Gibt es weitere Unterschiede zu dem Projekt von HausHalten, den Wächterhäusern?

Zunächst einmal ist der Eigentümer des ersten Wächterhauses von Chemnitz Mitglied des Vereins StadtHalten Chemnitz e.V. Wie in Leipzig wird der Verein vom Eigentümer das Haus vertraglich übernehmen und dann an die Nutzer vermieten. Allerdings werden die Verträge nicht identisch sein. Diese werden derzeit ausgearbeitet, weshalb ich dazu gar nicht viel sagen kann.

Aktuell sind wir gerade mit dem HausHalten e.V. in Kooperationsverhandlungen. Uns ist allerdings wichtig, dass das Chemnitzer Wächterhaus ein eigenes Profil bekommt. Nicht zuletzt aufgrund der Ausrichtung auf andere Nutzerstrukturen.

In Chemnitz gibt es eben nicht so viele Künstler wie in Leipzig. Was auch anders ist, dass in Chemnitz bereits auf die bestehende Struktur der Agentur StadtWohnen aufgebaut werden kann und bestimmte Vermittlungsaufgaben damit nicht über den Verein laufen müssen. Die Form der Zusammenarbeit und Aufgabenteilung von Verein und Agentur muss noch geregelt werden.

Sich über solche Themen auszutauschen wird auch Inhalt des mit dem Verein Haushalten e.V. aus Leipzig vereinbarten Erfahrungsaustausches sein.

7.06.**Interview Eigentümer Wächterhaus Zietenstraße 70, Chemnitz
Robert Krichenbauer**

27.05.2008

Wie lange ist dieses Haus schon in ihrem Besitz?

Seit 10 Jahren.

Wie lange stand es leer?

Eventuell seit der Wende, aber ich weiß es nicht mit Sicherheit.

Befinden sich noch andere Häuser in ihrem Besitz?

Ich habe noch 4 Mietobjekte in Nordbayern, welche auch in Problemgebieten liegen. Ich habe daher bei ihnen die Mietpreise nach unten angepaßt, um die Bewohner zu halten, denn nichts ist schlimmer als Leerstand. Ich besitze keine anderen Gebäude in Ostdeutschland. Nordbayern hat langsam ähnliche Probleme, wie in Ostdeutschland, nur daß es eine langsamere Entwicklung ist. Die jungen Leute wandern ab und die Immobilienpreise sinken aufgrund der geringeren Nachfrage, daher kommt es zu einer Vermögensvernichtung.

Wie kam es zu dem Leerstand?

Die Zietenstraße, an der das Wächterhaus liegt, wurde nach 1990 von der Stadt Chemnitz zur Hauptverkehrsstraße gemacht, was ein erhebliches Verkehrsaufkommen mit sich zog und damit Lärm. Daher kam es zu einem vermehrten Wegzug und daraus resultierenden Quartierproblemen. Auch heute ist es immer noch ein unbeliebtes Quartier.

Kam ein Verkauf des Hauses für Sie in Betracht?

Ja, wollen Sie es haben?

Hatten sie andere Pläne und Unterstützung für die Nutzung des Gebäudes?

Nein.

Wie hörten Sie von dem Projekt Wächterhäuser?

Über den Sanierungsträger Herr Krus. Das war im September 2007, bis jetzt liefen die Verhandlungen und Anträge für die Fördermittel der Sanierungsarbeiten. Für mich ist es derzeit die einzige Möglichkeit das Haus zu nutzen, ansonsten fällt es ein und ich könnte dann die freie Fläche nutzen bzw. verkaufen. Aber ich halte es für klüger gestaltend, konstruktiv und unterstützend einzugreifen, also Verantwortung zu übernehmen. Daher will ich das Haus nutzen lassen.

Schildern Sie uns bitte kurz den Ablauf des Projektes. Vom ersten Kontakt mit HausHalten e.V. bis heute.

Es ist vom Ablauf her eine normale Projektentwicklung, von den anfänglichen nebulösen Ideen bis jetzt zur Vertragsverhandlung. Wir arbeiten einen gewerblichen Mietvertrag über 5 Jahre aus. Ich möchte saubere Verträge, habe daher meinen eigenen Juristen, der mich berät um das Projekt professionell durchziehen. Ich bin bei der Vertragsart für alles offen, es müssen aber eben saubere Verträge sein. Es war auch ein Überlassungsvertrag in Diskussion aber mein rechtlicher Beistand hat mir davon abgeraten.

Ein mir bekannter Architekt, mit dem ich bereits zusammen gearbeitet habe, betreut die Baumaßnahmen.

Innerhalb des Vertrages mit dem Verein werden bauliche Verpflichtungen als Qualitätsstandards festgelegt. Diese Verpflichtungen gibt der Verein weiter an die Nutzer.

Welche Maßnahmen haben Sie am Haus finanziert?

Die Sanierung erfolgt durch Städtebaufördermittel über das SAB mit 1/3 privatem Eigenanteil. Hieran sind die üblichen Voraussetzungen der Bauüberwachung und des Ablaufs geknüpft, daher auch die Zusammenarbeit mit einem Architekturbüro. Die Maßnahmen müssen daher auch nachhaltig sein. Die Sanierung stellt aber lediglich die Grundnutzbarkeit her, mit dem Anspruch einer späteren Sanierung. Es ist daher keine Konkurrenz zu dem ersten Mietmarkt. Es erfolgt der Einbau einer Heizung, die Wasser- Elektroanschlüsse, Toiletten aber keine Bäder.

Aufgrund der leicht höheren Ausstattung als vergleichbare Wächterhäuser in Leipzig wurden auch 0,50€/m² als Miete vereinbart.

Haben Sie Kontakt zu den jetzigen Mietern in ihrem Haus?

Nein, das macht StadtHalten Chemnitz e.V.

Wie lange möchten Sie ihr Haus als Wächterhaus vermieten?

5 Jahre an den Verein, wobei dies eine willkürliche Festlegung ist.

Wo sehen Sie Probleme in der Umsetzung einer temporären Nutzung?

Keine. Aber niemand weiß, was in 5 Jahren sein wird. Es ist zwar kein zu langer Zeitraum aber die Entwicklungen ist von vielen Entscheidungen abhängig: der Verkehrsbewegung, die die Stadt Chemnitz hoffentlich beruhigt. Der Abwanderungsbewegung, betriebswirtschaftlichen Daten, dem niedergehenden Markt oder vielleicht neuer Arbeit und neue Bevölkerungszuwanderung.

Haben Sie von anderen Projekten des temporären Mietens gehört?

Nein, mir sind keine anderen Projekte bekannt.

Haben Sie Kontakt zu Eigentümervereinigungen, wie zum Beispiel Haus & Grund?

Ich habe kein Kontakt zu Haus & Grund und auch keiner anderen Vereinigung dieser Art aber bin durchaus offen für Gespräche mit Eigentümervereinen, um meine Erfahrungen weiterzugeben und unterstützend zu wirken.

Können Sie das Wächterhausprojekt anderen Eigentümern weiterempfehlen?

Ja, aber sie sollten ein gewisses betriebswirtschaftliches Verständnis und Erfahrungen haben, da die Vertragsverhandlungen und die Förderanträge und deren Ablauf doch viel Wissen voraussetzt. Eigentümer sollten in der Lage sein es durchzuziehen. Es gibt sehr viele Beteiligte, die SAB, Steuerungsträger, die Agentur, der Verein, die Denkmalpflege. Es ist in meinen Augen kein Modell für inaktive Leute. Denn vieles muß geregelt, besprochen und auch getan werden. Für mich müssen im Laufe dieses Jahres konkrete Ergebnisse kommen, ansonsten breche ich das Projekt ab.

7.07.**Interview Alternative Wohngenossenschaft Connewitz e.G.****Oliver Thor, Nino Gummelt**

15.01.2008

Welches Projekt betreuen Sie? Wie kam es dazu?

Alternative Genossenschaft Connewitz eG (AWC).

Angefangen hat alles mit der Besetzung von 16 Häusern 1989/90. Es wurde ein Verein gegründet, die Connewitzer Alternative, und Nutzungsverträge mit dem Vorläufer der LWB (Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH) geschlossen. Bis es geknallt hat. Daraufhin hat die Stadt neue Verträge oder die Räumung angedroht. Es gab also neue Verträge, 5 Jahres-Verträge als einzelne Wohnungsmietverträge für jede einzelne Wohnung. Nach 3 Jahren wollten Sie die Sache weiter klären und sozusagen verlängern. Die Überlegung ging also in der gesicherten Haltung der 14 Häuser. Es gab daher den Hausbesetzerkongress, um unsere Situation auch öffentlich zu machen

1995 wurde dann die Genossenschaft gegründet, damals gehörte uns aber noch kein Haus. 1997 haben wir das erste Haus bekommen, in Form von Erbbaurechtsverträgen. Heute sind zwei dieser Verträge mit der LWB, die anderen mit der Stadt. Der letzte wurde 2007 im Mai geschlossen, in Plagwitz, Gießelstraße 17. Wir expandieren!

Die anfänglichen Absprachen mit der Stadt waren, dass die AWC die Häuser von der Stadt bekommt, und die Stadt die entsprechenden Grundstücke von den Eigentümern kauft. Sie hatten auch das Verkaufrecht dafür. Die Stadt hat sich aber nicht daran gehalten und erst später gekauft, teilweise mit Verlusten, da es zwischendurch ein privater gekauft hat, aber aufgrund unserer Proteste nicht nutzen konnte, also nicht abbrechen/abreißen konnte.

Was sind die Aufgabenbereiche? Wie ist Ihr Projekt aufgebaut?

Die Genossenschaft besitzt die Häuser auf Grundlage des Erbbaurechts. Wir können also Kredite aufnehmen, wobei wir das bisher erst einmal gemacht haben und das ist uns auf die Füße gefallen (Schellenberghaus: Berater zu Sanierung ein angeblicher Fachmann, Architekt oder Bauingenieur, der hat eine Dachdeckerfirma engagiert und bezahlt, auch mit ABM Förderung. Tipp von am Bau Beteiligten bekommen, die Arbeit mal überprüfen zu lassen. Ein Gutachter hat dann bestätigt, dass alles mehr oder weniger Pfusch ist. Also Arbeitsstop. Hat sich daraufhin kein anderer mehr rangetraut. Keine weiteren Förderungen bekommen, da es schon einmal gefördert wurde. Sogar den letztendlichen Abriß mussten wir selbst zahlen. Aber an dem damaligen Kredit zahlen wir jetzt noch ab.). Aber wir werden wohl bald mal wieder einen Kredit brauchen.

Wir machen Nutzungsverträge mit den Nutzern, die natürlich auch Mitglieder der Genossenschaft sind.

Zwei- bis dreimal im Jahr gibt es eine Vollversammlung. Jeder ist mit einer Stimme dabei und stimmberechtigt. Vier unserer Häuser sind als Gesamtheit vermietet, es gibt also einen Hausmietvertrag und wir bekommen eine Gesamtmiete. In den anderen Häusern gibt es ganz normale Einzelnutzungsverträge.

Welche Nutzungen haben sie in ihren Häusern?

Das sind alles Wohnungen.

Wie organisieren Sie die Bauaufgaben und welche sind das?

Die anderen Bauaufgaben haben wir aus Rücklagen der Genossenschaft bezahlt und natürlich immer wieder durch Eigenverantwortlichkeit der Nutzer. Die Rücklagen kommen von den Mieten. Wobei diese sehr gering sind, denn wir machen keinen Gewinn. Die Kaltmiete ist in der Regel 1,73 €/m² kalt und 2,58 €/m² warm.

Für die Bauaufgaben gibt es den Hausbewohnerrat. Hier hat jedes Haus eine Stimme. Hier wird entschieden, was gemacht wird. Auch welche Arbeiten von der Genossenschaft bezahlt werden, oder welche das Haus trägt. Die Häuser können für ihre eigenen Ausbauten auch Darlehen von uns bekommen.

Wir kümmern uns um die bauliche Erhaltung und die Grundsanierung, also Stromversorgung bis zu den Sicherungskästen in der Wohnung, Wasser bis zu Sperrventilen, Dach. Allerdings wird alles immer einzeln entschieden, wie bei Fenster und Fassade. In einem Haus mussten die Erdgeschossböden komplett erneuert werden, also inklusive der Schüttung bis zu den Kellergewölben und eine neuer Dielenboden rein. Das haben wir als Genossenschaft dann schon finanziert. Kleinere normale Sachen, wie Oberflächen, machen die Nutzer. Auch eigene Gestaltung und Ausbauten. Sie pflegen also die Häuser, die sie ja auch bewohnen. Natürlich gibt es immer Ausnahmen, die dann einfach nur ihren Bereich runterwohnen. Das sind aber wirklich nur wenige. Es funktioniert also alles relativ gut. Allerdings können nicht einfach Wände eingerissen werden, da entscheiden wir und holen uns einen Statiker ran.

Arbeiten Sie mit einem Fachplaner zusammen?

Wir arbeiten immer mit demselben. Die Kleinigkeiten macht er dann kostenlos, bekommt aber natürlich von uns auch Aufträge für größere Sachen, zum Beispiel Schwammsanierung oder so. Er betreut unsere Häuser sozusagen über die ganze Zeit und komplett. Aber eigentlich gibt es gar keine großen Bauschritte. Alles wird Stück für Stück durch engagierte Leute gebaut, wegen dem Geld.

Ihr scheint Euch ziemlich gut in der Materie auszukennen. Habt ihr eine entsprechende Ausbildung oder Schulung gemacht?

Nein, alles learning by doing!

Welche Bank würden Sie denn um einen Kredit fragen?

Die GLS Bank, Gemeinschaftsbank für Leihen und Schenken. Ein anderer Verein, der BS 54 e.V. hat gute Erfahrungen mit der Bank gemacht. Sie unterstützen alternative Lebenskonzepte. Aber der andere Verein musste Bürgschaften von Einzelpersonen und eventuell auch vom Verein für den Kredit nachweisen. Aber vielleicht ist das bei uns auch anders, da wir ja Erbbaurechtsverträge haben.

Wer ist auf ihrer Seite beteiligt?

Wir arbeiten alle ehrenamtlich. Das sind 4 Leute im Vorstand und 5 Leute im Aufsichtsrat. Wir bezahlen monatlich einen Buchhalter und eine Rechtsanwältin.

Wen sprechen Sie an?

Eigentlich sprechen wir gar keinen an. Sie kommen alle zu uns. Ständig. Es gibt keinen Leerstand. Besonders zu Semesterbeginn gibt es viele Interessenten. Viele kommen auch um zu fragen, wie wir das machen und holen sich Tipps. Dadurch kam auch das Haus in Plagwitz zustande.

Sie haben zuerst unsere Erfahrungen nutzen wollen und haben sich dann einfach gleich angeschlossen.
Klar, dass unsere Nutzer bei uns reinpassen müssen.

Wie sieht denn die Bewohnerstruktur aus? Gibt es viel Wechsel?

Es gibt von ganz jung bis zu Mitte Fünfzig alles. Weg ziehen eigentlich nur Leute oder auch Familien, die einen höheren Sanierungsgrad haben wollen. Wobei die dann immer noch das Haus auf eigene Kosten mit einer Heizung ausstatten könnten. Wir als Genossenschaft unterstützen das aber nicht. Aber auch die, die wegziehen bleiben im Stadtteil.

Um die Vermietungen kümmern wir uns als Genossenschaft nicht. Die Nutzerrauswahl machen die Häuser in sich aus und kommen dann mit ihrem Wunschkandidaten zu uns.

Wie treten Sie mit dem Projekt öffentlich auf?

Naja, über die Internetseite und letztes haben wir einen Artikel im Kreuzer veröffentlicht. Leider gibt es ständig schlechte Presse über uns, gerade von der LVZ. Mit teilweise groben Falschaussagen. Gegendarstellungen wurden dann nicht gedruckt, da wir uns nicht an die formalen Abläufe und Bedingungen gehalten haben. Jetzt wissen wir aber wie das geht, fürs nächste mal. Seit dem letzten großen Krach haben wir auch eine Pressegruppe gebildet. Am Anfang waren das 10 Leute, jetzt sind es noch zwei, die sitzen vor Ihnen. Es ist halt sehr viel Arbeit.

Die Genossenschaft selbst macht keine Dokumentation über die Sanierung. Das machen die Mieter sicherlich selbst.

Wird ihre Arbeit gefördert?

Nein, die Arbeit nicht. Aber die Sanierungen zum Teil. Aber die anfangs von der Stadt versprochenen Fördergelder für die Sanierung sind nicht gekommen. Förderungen gab es aber vom ASW und der DSK, da wir in einem Sanierungsgebiet liegen.

Ist ihre Tätigkeit auf geförderten Zeitraum begrenzt oder können Sie sich selbst finanzieren?

Eine Begrenzung gibt es nicht. Seit einiger Zeit sind wir mit den Bilanzen auch im schwarzen Bereich. Es klappt alles ganz gut.

Können Sie einen Stundenumfang für Ihre ehrenamtliche Arbeit sagen? Was ist für Sie der Hauptteil der Arbeit? Betreuung der Nutzer? / Betreuung der Häuser?

Einmal die Woche trifft sich der Vorstand, das sind 4 Leute. Und dauert so 1-3 Stunden. Dann haben wir wöchentliche Sprechzeiten: für jeden 2mal á 4 Stunden. Dazu kommen dann noch mal Zwischentermine im Amt oder mit Baufirmen oder so. Also kann man sagen, dass jeder von uns vieren so 10 bis 15 Stunden in der Woche dafür einbringt. Das alles neben unseren Jobs. Natürlich haben wir uns thematisch aufgeteilt. Ich kümmer mich zum Beispiel fast ausschließlich um Bauangelegenheiten, andere eben um die Buchhaltung und Finanzen. Zweimal im Monat gibt es dann eine gemeinsame Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand.

Gibt es Zusammenarbeit mit anderen Gruppen und/oder Planungsämtern?

Wir haben schon Austausch mit anderen Gruppen. Zum Beispiel der WOGEDA in München, der ist aber zur Zeit etwas eingeschlafen. Nein, zu den Wächterhäusern nicht. Aber zu Wohnbund in Dessau (Büro für Siedlungserneuerung und Wohnbund-Beratung Dessau). Die Kontakte kommen meist über private Interessen.

2005 haben wir unser 10jähriges Bestehen gefeiert, als eine Art Geburtstagstreffen. Da waren sogar welche aus Wien da. Eingeladen haben wir Deutschlandweit.

Innerhalb des Stadtteiles gibt es dann noch die IG Connewitz, das ist ein loser Zusammenschluß verschiedener Initiativen, Vereine etc. in Connewitz. Da sind wir natürlich auch vertreten.

Wo sehen Sie Probleme in der Umsetzung ihres Projektes?

Rechtlich, finanziell, Nutzer, Eigentümer

Das Geld!

Dann aber auch die Behinderung durch die Stadt. Teilweise grenzt das schon an persönliche Beleidigung. Das kann man sehr gut im Schriftverkehr erkennen. Daher ist unsere Zusammenarbeit mit der Anwältin auch sehr wichtig. Der geben wir dann alles weiter.

7.08.**Interview Projekt Ackerstraße 18 in Berlin****Prof. Christin Lahr**

29.01.2008

Wer war und ist an ihrem Projekt beteiligt?

Die Initiativgruppe Ackerstraße 18 bestand ursprünglich aus ca. 15 Künstlern/innen, Kunstwissenschaftlern/innen und Kunsthandwerkern/innen aus dem ehemaligen Ost- und Westberlin sowie der ehemaligen Leipziger Künstlerszene. In der Anfangsphase waren zwischenzeitlich auch Mitglieder des Hamburger CHAOS Computerclubs am Projekt beteiligt.

Nach diversen personellen Wechseln in der Anfangszeit und der Bauphase ist seit Bauende die Besetzung der Gruppe mehr oder weniger konstant geblieben: hierzu zählen Personen u.a. aus den Bereichen: Kunsthandwerk, freie Kunst (Malerei /Medienkunst /Bildhauerei / Videokunst), Kunst- und Kulturwissenschaft, Architektur, Medienwissenschaft, Schauspiel /Theater, FilmVideo, Kamera, Drehbuch, Theaterregie. Ich selbst bin Teil der Initiativgruppe und seit 1990 dabei.

In welcher Form haben Sie das Haus in der Ackerstraße erhalten?

Anfang der 1980er Jahre wurde ein Großteil der Wohnungen entmietet und anschließend gesperrt. 1984 wurde das Haus, das bis dahin im Besitz der ehemaligen Eigentümerin war, in Volkseigentum überführt. Während das Vorderhaus bereits mehr und mehr verfiel, konnten im Hinterhaus noch einige wenige Wohnungen einigermaßen bewohnt werden. In dieser Situation hat sich, initiiert von Heiner Behr, der dort seit 1978 seine Bilderrahmen- und Restaurateurwerkstatt betrieben hat und Rainer Görß, einem Leipziger Maler und Mitglied der Autoperforationsartisten 1989/90 die Initiativgruppe Ackerstraße 18 gebildet.

1990 begann die Künstlergruppe mit der Sicherung der sich bereits in Demontage befindlichen Bausubstanz, um so den weiteren Verfall des Gebäudes zu verhindern. Einer der ersten Taten war die Gründung und Renovierung der Galerie Artacker, die sich zunächst im 1. OG des Vorderhauses befand, sowie das Winterfestmachen und Absichern des gesamten Gebäudekomplexes. Im Vorderhaus fehlten beispielsweise nahezu sämtliche Fenster, die meisten Stränge waren nicht mehr nutzbar. Einzelne Wohnungen wurden notdürftig instandgesetzt und als Ateliers genutzt. Aus diesem Anfangsstadium hat sich nach einigen personellen Veränderungen das „Künstlerhaus Am Acker! e.V.“ entwickelt, welches sich im Wesentlichen folgende Ziele gesetzt hatte: die Sicherung der Bausubstanz und Vermeidung von Wohnungsleerstand, die Erhaltung und Schaffung von kostengünstigem Wohn- und Arbeitsraum und letztendlich die Instandsetzung und Modernisierung aller auf dem Grundstück befindlichen Baulichkeiten in Selbsthilfe. Längerfristig ging es darum, ausgehend von der Galeriearbeit und den individuellen Aktivitäten der Beteiligten die kulturelle Vielfalt in der Ackerstraße zu bewahren und weiterzuentwickeln und auch zukünftig im Bezirk Mitte Künstlern/innen das Wohnen und Arbeiten möglich zu machen.

1991 kam es mit der Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM) zum Abschluss von Einzelmietverträgen sowie einem langjährigen Nutzungsvertrag über das gesamte Grundstück. In diesem Zuge wurden

alle Baulichkeiten dem in dieser Zeit gegründeten Verein „Künstlerhaus Am Acker!“ e.V. zum Zwecke der Selbsterhaltung übergeben. Dies wiederum war die Grundlage für den Abschluss eines Fördervertrages mit dem Land Berlin zum Zwecke der Sanierung in Selbsthilfe. Der Vertrag wurde am 29.11.1992 mit dem Sanierungsträger LIST abgeschlossen, ab diesem Zeitpunkt konnten entsprechende Gelder für die Modernisierung und Instandsetzung bereitgestellt werden. Im Zeitraum von 1993 bis 1996 wurde das Haus in Selbsthilfe instandgesetzt und modernisiert. Im Juni 1994 wurde das Vorderhaus fertig gestellt, 1996 das Hinterhaus sowie der Remise. 15% der vom Senat zur Verfügung gestellten Gesamtbausumme mussten von uns in Selbsthilfe erbracht werden, was bedeutet, dass von jedem einzelnen Bewohner monatlich ein Minimum von 40 Baustunden abzuleisten waren. Ein Großteil kam auf 80-90 Stunden pro Monat.

Die Grundlage für den Beginn der Sanierungsmaßnahmen in Selbsthilfe war der damals mit der WBM abgeschlossene 15 jährige Nutzungsvertrag mit dem gemeinnützigen Verein „Künstlerhaus am Acker“. Da Autonomie, Selbstbestimmung sowie die Nutzung des Hauses gemäß unserer Vorstellungen auf Dauer nur dann durchzuhalten ist, wenn wir selbst auch Eigentümer werden, bestand von Anfang an der Wunsch, das Haus käuflich zu erwerben. Andererseits wäre die Gefahr zu groß gewesen, das Haus irgendwann an einen neuen Eigentümer zu verlieren. Aus diesem Grund hatten wir von Anfang an Kontakt zu der ehemaligen Eigentümerin gesucht, die einen Rückübertragungsanspruch für das Haus geltend gemacht hat. Da sie uns und unserem Vorhaben sehr wohlwollend gegenüber stand, kam es sehr frühzeitig zu einem schwebend unwirksamen Kaufvertrag über das gesamte Grundstück samt seiner Baulichkeiten, der im Moment der Rückübertragung wirksam werden sollte.

Der Rückübertragungsanspruch der ehemaligen Eigentümerin wurde vom Amt für Offenen Vermögensfragen jedoch mündlich abgelehnt, uns wurde nahe gelegt stattdessen einen Antrag auf ein Investitionsvorrangverfahren zu stellen. Da wir uns der ehemaligen Eigentümerin moralisch sehr verpflichtet gefühlt haben, hatten wir dies jedoch abgelehnt und stattdessen monatelang in alten Archiven nach Beweisen gesucht, die offen legten, dass die ehemalige Eigentümerin das Haus damals nicht freiwillig, sondern nur auf Druck durch Organe der ehemaligen DDR abgegeben hat. Dies war uns schließlich gelungen und somit war unsere Alteigentümerin zum damaligen Zeitpunkt die einzige Person in Berlin, die ihr Haus aufgrund „drohender Überschuldung“ zurückerhalten hat. Vom Zeitpunkt der Rückübertragung an blieben uns 4 Wochen Zeit, um den Kaufpreis zu überweisen.

Da es für einen gemeinnützigen Verein, insbesondere wenn er aus Künstlern besteht, nahezu aussichtslos ist, einen Kredit zu bekommen und zudem ein Verein, was Fragen der Haftung und Verantwortlichkeit angeht, eine äußerst fragile Struktur ist, haben wir uns dazu entschieden, den Kauf des Hauses als Initiativgruppe Ackerstraße 18 in Form einer GBR zu realisieren. Hinzu kam, dass der Verein aufgrund der Galerie- und Veranstaltungstätigkeit mehr Mitglieder hatte, als die Initiativ- und Bewohnergruppe der Ackerstraße 18. Um die unterschiedlichen Interessen besser auseinander halten zu können, kam es zur Gründung einer GBR zum Zwecke des Hauskaufes. Der mit dem Verein abgeschlossene Nutzungsvertrag blieb davon gänzlich unberührt und war auch weiterhin gültig.

Die GBR ist lediglich als Rechtsnachfolgerin der bisherigen Eigentümerin (WBM Mitte) in den langjährigen Nutzungsvertrag mit dem Verein eingestiegen, der die Wohnungen auch weiterhin an die einzelnen Bewohner/innen vermietet.

Wir wollten keine Umwandlung in Eigentumswohnungen und haben uns damals bewusst für die Gründung einer GBR entschieden. Nur so kann auch zukünftig Einfluss auf die Zusammensetzung der Hausgemeinschaft genommen werden, die im Sinne unserer Satzung handelt. Sollte ein GBR-Mitglied aussteigen wollen, haben die verbleibenden Gesellschafter zunächst ein Vorkaufsrecht auf die jeweiligen Anteile und die Möglichkeit einen neuen Gesellschafter zu suchen, oder die Anteile untereinander aufzuteilen.

Wie haben sie den Kauf und die Sanierung finanziert?

Es ist für Künstler und selbständig Kulturschaffende nahezu unmöglich, einen Kredit zu bekommen. So haben auch wir von diversen Banken trotz der Möglichkeit der Eintragung einer Grundschuld in das Grundbuch eine Ablehnung erhalten. Aus diesem Grund haben wir lange Zeit selbst „Bank gespielt“. Wir haben uns von Privatpersonen (Freunden, Bekannten, Verwandten) Geld geliehen und dies zu einem besseren Zinssatz als für normale Spareinlagen damals üblich, verzinst. Auf Dauer war dieses Verfahren aufgrund der kurzen Kündigungszeiten und der großen Fluktuation von Geld ziemlich mühsam und nervenaufreibend. Schließlich ist es uns gelungen, die damalige Ökobank für unser Projekt zu gewinnen, von der wir letztendlich einen Förderkredit erhalten haben. Da wir wider Erwarten nicht das ganze geliehene Geld benötigt haben – die Baukostenunterdeckung war geringer als angenommen – konnte das verbleibende Geld für zukünftige Reparaturen als Rücklage angelegt werden.

Innerhalb der Hausgemeinschaft gibt es eine Vereinbarung einer dreimonatigen gegenseitigen sozialen Absicherung. Falls ein Bewohner nicht bezahlen kann, springt nach Absprache die Gemeinschaft ein. Dies wurde bereits einige Male in Anspruch genommen, führte jedoch bislang noch nie zu größeren Problemen. Die Defizite wurden stets wieder ausgeglichen. Die Kündigung eines Mitglieds der GBR Ackerstraße 18 ist derart geregelt, dass die GBR ein Vorkaufsrecht hat und die entsprechende Person den eingezahlten Anteil mit entsprechender Verzinsung zurückerhält. Nach Ablauf des Förderzeitraums erhält ein Aussteiger stattdessen seinen entsprechenden Anteil am Verkehrswert. Spekulation mit Wohnraum ist seitens der Satzung ausgeschlossen.

Bislang ist lediglich eine Person aus beziehungstechnischen Gründen aus der GBR ausgestiegen. In diesem Fall haben sich die Parteien untereinander geeinigt. Bewohner, die aus beruflichen Gründen für einen vorübergehenden Zeitraum weggegangen sind (z.B. Auslandsaufenthalt, Stipendien etc.) haben in dieser Zeit ihre Wohnungen untervermietet, nicht aufgegeben, der GBR-Anteil wurde ebenfalls weiter gehalten.

Über welchen Zeitraum erstreckt sich Ihr Nutzungskonzept?

Über einen unbefristeten Zeitraum. Möglicherweise werden einige zusammen alt werden und irgendwann über neuerliche Baumaßnahmen im Sinne eines altersgerechten Wohnens nachdenken.

Bereits 1990 begann die Entrümpfung und stellenweise Entkernung, um einzelne Bereiche als Atelierräume zu nutzen. Der offizielle Baubeginn war 1992 und begann mit der kompletten Entkernung und dem Abriss nichttragender Wände sowie überflüssig gewordener Treppenhäuser. Zunächst wurde das Vorderhaus fertig gestellt, so dass Bewohner des Hinterhauses nach vorne umgesetzt werden konnten. 2006 waren die Bauarbeiten im Hinterhaus und in der Remise beendet. Zwischenzeitlich gab es die Idee, auf einer Freifläche im hinteren Bereich des Grundstückes ein Atelierhaus zu errichten, für welches bereits eine Baugenehmigung vorlag. Aufgrund eines schlechten Kosten-Nutzen-Verhältnisses konnte dieses Vorhaben jedoch nicht umgesetzt werden. Stattdessen haben wir die Möglichkeit genutzt, für die Begrünung von Freiflächen, weitere Zuschüsse des Bezirksamts zu erhalten.

Wie ist ihre Hausgemeinschaft zusammengesetzt?

Die Hausgemeinschaft besteht aus Personen die sich im weitesten Sinne als Kunst- und Kulturschaffende bezeichnen lassen: Kunsthandwerk, freie Kunst (Malerei, Grafik, Medienkunst, Skulptur), Kunst- und Kulturwissenschaft, Architektur, Medienwissenschaft, Schauspiel, Film/Video, Kamera, Regie, Drehbuch, Theaterregie. Von daher gibt es ein gemeinsames Grundinteresse und einen inhaltlich begründeten Zusammenhalt. Es gibt viele Querbeziehungen – privat und/oder beruflich, so dass auch immer wieder Projekte oder Kooperationen zwischen einzelnen Bewohnern realisiert werden. Natürlich gibt es auch immer wieder Diskussionen, aber in der Regel lassen sich Probleme auf Basis von gegenseitigem Respekt und Rücksichtnahme klären, so dass Meinungsverschiedenheiten stets beigelegt werden konnten. Entscheidungen die das Haus als Ganzes betreffen werden auf regelmäßigen GBR-Sitzungen unter den Eigentümern verhandelt, Entscheidungen, die die Aktivitäten des Vereins berühren auf Vereinssitzungen.

Auch wenn manche Personen privat weniger miteinander zu tun haben, besteht aufgrund der gemeinsamen Bauzeit sowie aufgrund gemeinsamer Interessen eine gewisse Grundverbundenheit, die spätestens im Sommer, wenn alle Bewohner regelmäßig im Garten aufeinander treffen, immer wieder neu belebt wird.

Wo sehen Sie Probleme in der Umsetzung ihres Projektes?

Mittlerweile sehe ich keine Probleme mehr. Zu Beginn der Bauzeit gab es oft finanzielle Engpässe. Zum einen entsprach die Höhe der geforderten Maßnahmen nicht der Höhe der tatsächlichen Kosten, zum anderen sah der Förderkatalog Maßnahmen vor, die der zeitlichen Bauabfolge nicht entsprachen. Abgerechnet werden konnten immer nur komplett abgeschlossene Maßnahmen. Zum Beispiel Abriss eines Ofens, Beräumung, Schließen des Bodens mit Dielen, Lackieren eines qm Bodens, Streichen der dahinter liegenden Wand. Dies bedeutet, dass ein großer Teil der öffentlichen Gelder erst relativ spät fließen konnte und dadurch eine gewisse Baukostenunterdeckung entstand, da andere Gewerke und Rechnungen ja inzwischen bezahlt werden mussten. Da wir den Kredit jedoch nicht nur für den Hauskauf, sondern auch für eine potentielle Baukostenunterdeckung aufgenommen hatten, ließen sich diese Probleme lösen. Des Weiteren führte ein relativ eng gesteckter Zeitplan dazu, dass manche Baumaßnahmen nur bedingt sachgemäß ausgeführt werden konnten.

Z.B. mussten die Fassaden zeitnah nach dem Verputzen gestrichen

werden und konnten nicht den ganzen Sommer über richtig durchtrocknen. Dies hätte zu zeitlichen Verzögerungen, längeren Standzeiten des Gerüsts u.ä. geführt und hätte eine Bauverzögerung und eine Reihe von Folgekosten nach sich gezogen. Im Nachhinein wäre man vermutlich auch weniger sparsam gewesen, was den Einsatz hochwertiger Materialien angeht, die sich auf längere Zeit dann doch rechnen.

Gibt es Zusammenarbeit und Wissensaustausch mit anderen Gruppen?

Zu Beginn des Projektes gab es regen Austausch mit anderen Selbsthilfe- und Projektgruppen, die sich regelmäßig an einem gemeinsamen Runden Tisch trafen. Danach bestand die Zusammenarbeit vorwiegend mit L.I.S.T, einem Förderträger, der zwischen Senat und Selbsthilfegruppen vermittelt, der sich um die sachgerechte Verwendung der Fördermittel kümmerte und die Baumaßnahmen kontrollierte. Bis heute gibt es immer wieder mal einen Informationsaustausch mit dem Amt für Denkmalschutz, da die Ackerstraße 18 als Denkmal gelistet ist. Einen weiteren Austausch gibt es bis heute mit ähnlichen Projekten in der Nachbarschaft, sowie über die hauseigene Galerie mit Künstlern, Kuratoren und Hochschulen.

Machen Sie Öffentlichkeitsarbeit oder Werbung?

Was das Hausprojekt selbst betrifft inzwischen relativ selten. In den Anfangszeiten gab es diverse Ausstellungen, die über die Geschichte des Hauses und das Projekt berichteten. Es gibt inzwischen eine Reihe Bücher oder TV-Berichte über das Projekt „Künstlerhaus am Acker!“. Ein Kunstwissenschaftler der Hausgemeinschaft macht regelmäßig Stadtführungen anlässlich der Tage des Denkmalschutzes und berichtet in diesem Zuge auch über die Geschichte der Ackerstraße. Ansonsten geschieht Öffentlichkeitsarbeit nur noch im Rahmen der Galeriearbeit und der dadurch initiierten Ausstellungen und Projekte. Die Galerie ARTACKER, die früher von Bewohnern des Hauses betrieben wurde, wird seit einigen Jahren an Kuratoren und Künstler vergeben, die sich mit einem Nutzungskonzept bei uns bewerben können. Die Miete wird weiterhin von der Hausgemeinschaft bezahlt, die Nutzer zahlen lediglich ein Nutzungsendgeld in Höhe der Betriebskosten. Eine gewerbliche Nutzung der Räumlichkeiten durch die jeweiligen Nutzer ist ausgeschlossen. Derzeit gestalten Studenten der Kunsthochschule Weißensee das Programm.

Wie beurteilen Sie im Nachhinein ihr Projekt?

Es ist in jedem Fall ein Gewinn und ich habe es keine Sekunde bereut. Allerdings ist man hinterher um viele Erfahrungen reicher und würde auch Einiges anders machen. Die praktische Erfahrung des Bauens und Gestaltens von Räumen kann ich nur jedem empfehlen. Der Ausbau der eigenen vier Wände führt zu einem sehr persönlichen Verhältnis zu den Räumen, die einen tagtäglich umgeben. Es ist ein sehr bewusster Umgang damit und auch ein bewusstes Wohnen. Des Weiteren ist es eine befriedigende Tat, eine Wand einzureißen oder aufzubauen. Man sieht, was man gemacht hat und hat einen unmittelbaren Bezug zu seiner eigenen Arbeiten. Ich denke, das ist etwas, was vielen Menschen im Alltag oder im Berufsleben abgeht: den Bezug zur eigenen Arbeit, das Entdecken eines Sinns in dem, was man tut, erkennen zu können.

Die Möglichkeit, nicht nur durch Geld, sondern durch die eigene Arbeitsleistung zu Besitz zu kommen, könnte auch in größerem Rahmen gesellschaftlich interessant sein. Auch für Arbeitslose und finanziell schlechter gestellte Personen könnten derartige Projekte eine Möglichkeit sein, an der eigenen Existenzsicherung zu arbeiten. Es gibt viele Bereiche beim Hausbau, in welche man sich persönlich einbringen kann. Der Besitz einer eigenen Wohnung, die man sich letztendlich selbst geschaffen hat, trägt nicht unwesentlich zur Stabilisierung des Selbstwertgefühls bei. Auf lange Sicht gesehen ermöglicht es auch eine Art Alters- und Existenzsicherung, die jeder anderen, unsicheren Anlage vorzuziehen ist. Ich denke, es gäbe viele Menschen, nicht nur aus kreativen Bereichen, die sich gerne an solchen Projekten beteiligen würden. Allerdings wäre es wichtig, dass die Koordination, Finanzierung und rechtliche Seite abgesichert wäre. Jeder könnte selbst entscheiden, in welcher Weise und Höhe er/sie sich selbst finanziell oder über die eigene Arbeitskraft einbringt. Kredite für den Kauf und die Baukosten könnten ebenfalls wie bei uns über die Miete rückfinanziert werden. Projekte wie diese ermöglichen individuelles Wohnen und Einflussnahme auf die Ausgestaltung der eigenen vier Wände. Des Weiteren können Hausgemeinschaften entstehen, die der Anonymität eines gewöhnlichen Mietshauses entgegenarbeiten – angesichts der Veränderung familiärer Strukturen sind derartige soziale Bindungen kein unerheblicher Wert. Auch die Befriedigung von Faktoren „Selbstwert“, existentielle Sicherung, Sozialbindung, Zufriedenheit ... haben gesellschaftlich nachhaltige Auswirkungen. Damit dies gelingt, ist es selbstverständlich wichtig, entstehende Hausgemeinschaften aufeinander abzustimmen, auf ähnliche Grundinteressen oder andere mögliche Gemeinsamkeiten mit Bindungspotential zu achten.

7.09.**Interview Akteur: Zwischennutzungsagentur in Berlin****Stefanie Raab**

18.04.2008

Seit wann arbeitet die Zwischennutzungsagentur?

In dieser Form seit 01.01.2005. Im Jahr 2004 gab es eine durch die IZT Projektagentur zukunftsfähiges Berlin geförderte Pilotphase sowie eine Projektbearbeitung als ArGe, wo ich als ArGePartnerin unter diesem Namen gemeinsam mit einer Kollegin auftrat.

Wie kam es zu deren Gründung?

Maria Richarz und ich führen diese Agentur. Frau Richarz ist Stadt- und Landschaftsplanerin, ich bin Architektin und Moderatorin. Wir sind also auch die Projektverantwortlichen. Alle anderen sind Honorarkräfte. Insgesamt gibt es acht Arbeitsplätze, die auch meistens belegt sind. Zusätzlich sitzt noch der Webdesigner Christian Schloh mit in unseren Büroräumen, der nicht nur unsere Internetseite erstellt hat, sondern auch unsere Datenbank programmiert.

Am Anfang der Agenturgründung stand die Frage: Möchten wir als Verein oder privatwirtschaftlich arbeiten? Wir haben uns für privatwirtschaftlich, eine GbR entschieden, da dies unser Büro sein soll, mit dem wir unseren Lebensunterhalt verdienen. Zudem befinden wir uns dadurch auf gleicher Augenhöhe mit den Eigentümern und Hausverwaltungen.

Wo sitzt das Büro?

Wir haben unser Büro in Neukölln, in dem Stadtquartier, in dem wir auch tätig sind.

Welche Projektgebiete bearbeiten Sie?

Angefangen haben wir mit dem Reuterquartier in Neukölln. Dieses ist seit Dezember 2007 von uns abgeschlossen. Weitere Projektgebiete liegen im Norden Neuköllns:

Quartiersmanagement- Gebiete Körnerpark, Richardplatz Süd und Flughafenstraße. 2007 auch Schillerpromenade.

2007 haben wir in 4 Quartieren gearbeitet, zurzeit sind es 2 Quartiere aber ab Juni kommt ein weiteres dazu. Mehr als 4 haben wir bisher nicht gleichzeitig bearbeitet.

Wie kommt es zu der Auswahl der Projektgebiete?

Als StadtplanerInnen und BewohnerInnen haben wir uns intensiv mit den Neukölln- spezifischen Problemen und Potenzialen beschäftigt. Daraus haben wir unser erstes Konzept für das Reuterquartier entwickelt. Hier durften wir beweisen, was wir können. Von da aus ging es dann auch weiter in die anderen Gebiete, in denen wir uns um Aufträge beworben haben.

Beschreiben Sie bitte ihre Zwischennutzungsprojekte.

Wir organisieren (Zwischen) Nutzungen für leerstehende Geschäftsräume im Erdgeschoß und Freiflächen. Hierzu zählen Gewerbevermietungen aber auch Eventnutzungen.

Wir suchen den Kontakt zu Eigentümern und Hausverwaltungen und bringen diese mit interessierten Nutzern zusammen. Dies erfolgt Quartiersweise für Neukölln. Diese Quartiere unterteilen wir zur Bearbeitung

nochmals in kleinere Mikrostandorte, deren Struktur, Leerstände aber auch vorhandene Nutzungen wir zunächst analysieren. Unser erster Schritt ist die Begehung der Quartiere und Aufnahme der Immobilien mit Kamera und Diktiergerät. Anhand dieser Daten erarbeiten wir eine Mikrostandortstrategie. Innerhalb der Strategie entwickeln wir erste Ideen für die Nutzung des Standortes und stellen vorhandene strukturelle Vorteile heraus, zum Beispiel die Anbindung an das Verkehrsnetz.

Die Daten der interessierten Nutzer und der zur Verfügung stehenden Räume werden mittels eines eigens für uns konzipierten Datenbank-Programms verwaltet und können auf postkartengroßen Dateikarten an einer großen Pinnwand auch physisch dargestellt werden.

Die interessierten Nutzer kommen hier zu uns in die Sprechstunde. Wir nehmen ihre Daten zur Person auf, ihr Konzept und den Inhalt der gewünschten Nutzung und der benötigten Fläche. Aber auch deren Preisvorstellung. Meist können wir anhand unserer Standortstrategien schon Empfehlungen aussprechen, so daß diese Leute dann gleich in die entsprechende Straße laufen und sich dort umsehen können.

Einmal pro Woche oder auch alle zwei Wochen machen wir moderierte Objektbegehungen in denen wir 5 bis 8 Immobilien eines Mikrostandortes ansehen. Hierzu werden alle gelisteten auf die Immobilien passenden Interessenten eingeladen. Wer dreimal unentschuldigt nicht kommt, fliegt raus. Wir fordern auch Einsatz von den Nutzern, denn wir machen das nicht für sie, sondern für das Quartier. Wir nehmen kein Geld von den Nutzern. Die Nutzer müssen aber eigene Leistungen und vor allem sich selbst und ihre Ideen einbringen. Es gibt aber immer wieder Menschen mit einer großen Konsumhaltung, jemanden, der sich bedienen lassen will.

Die Auswahl erfolgt zunächst automatisch durch das Computerprogramm und dann nochmals per Hand nach besonderen Wünschen oder Zielgruppen. Wir sind gerade an der Entwicklung einer Erweiterung des Programms für die Aufnahme und Bearbeitung dieser Feinheiten. Es werden pro Begehung zwischen 20 und 100 Einladungen verschickt. Es kommen dann zwischen 25 bis 40 Leute. Die Begehungen dienen gleichzeitig als Treffen für die Nutzer. Uns ist die Vernetzung der Nutzer untereinander, deren selbstständige Zusammenarbeit sehr wichtig.

Insgesamt befinden sich in der Datenbank immer zwischen 200 bis 300 interessierte Nutzer. Bereits vermittelte Nutzer und Eigentümer bleiben zurzeit auch noch gespeichert.

Wir selbst halten die Bindung zu den Akteuren gering, da unsere Arbeit in den Quartieren endlich ist. Beide Seiten sind also verpflichtet sich selbst zu organisieren und der Nutzer muß am Ende des Verhandlungsprozesses dafür ausgebildet sein, das nächste Mal eigenständig die Verhandlungen zu führen. Unsere Arbeit ist durch diese Wissensweitergabe eine nachhaltige Arbeit, weshalb sie ja auch innerhalb des Programms Soziale Stadt integriert ist. Wir schaffen somit keinen dauerhaften Vermittlungsmarkt für Zwischennutzungen.

Wir begleiten beide Seiten während der Vertragsverhandlungen bis zum Abschluß des Gewerbemietvertrages. In diesem werden die Laufzeiten und auch Verlängerungsoptionen juristisch festgelegt.

Teilweise haben wir eine einseitige Ausstiegsklausel ausgehandelt. Das heißt, der Nutzer mietet das Objekt für 4 Jahre und erbringt im ersten Jahr seine Eigenleistungen, kann danach aber kündigen, falls er von sich aus die Nutzung aufgeben möchte. Der Vermieter kann ihn vor den 4 Jahren nicht kündigen. Dies ist günstig für Nutzer, die nicht sicher sind, wie lange sie ihr Projekt finanzieren können. Zumeist sind Fördergelder nur kürzer zugesagt, so daß eine Folgeförderung nicht hundertprozentig vorausgesetzt werden kann.

Wer sind diese neuen Nutzer und woher kommen diese?

Die Start-ups sind meist Jungunternehmer aus den Quartieren selbst. Interessierte Nutzer kommen auch aus anderen Stadtgebieten. Allerdings kommt es hier nicht zu der Vertreibung der vorhandenen Bevölkerung, nach dem Motto: die Karawane zieht weiter. Denn wir vermitteln keinen Wohnraum, sondern nur die leerstehenden Ladenflächen. Auf lange Sicht wird das Gebiet aber schon stabiler und steigt auch langfristig im Immobilienwert. Im abgeschlossenen Reuterquartier hat die Fluktuation stark abgenommen. Das Quartier hat vom Image also gewonnen und ist stabil geworden. Die Wohnungsleerstandsquote liegt unter 5%. Dies entspricht dem Bedarf an leerem Wohnraum für einen gesunden Wohnungsmarkt.

Böse Zungen behaupten im Reuterquartier steigen jetzt die Mietpreise. Das kann durchaus daher kommen, daß es so gut wie keinen Leerstand mehr gibt, die Eigentümer also die Preise anheben können, da es genug Nachmieter gibt. Aber es ist immer noch die Entscheidung der Mieter, ob sie diese neuen Preise bezahlen wollen. Dies sind aber normale Stadtteilentwicklungen. Es wird also nicht aktiv Bevölkerungsschichten verdrängt, es kommt eher zu einem langsamen Wandel. Im besagten Reuterquartier gab es zu diesem Thema im letzten Jahr ein Expertengespräch, welches von der AG Kultur des Quartiersbeirates organisiert wurde.

Welche Eigentümer gibt es in Neukölln?

Es sind vorwiegend Einzeleigentümer, die wir auch als 'Amateurvermieter' bezeichnen. Wir haben direkten Kontakt mit diesen, aber auch mit Hausverwaltungen. Im Moment drängen größere Immobilienverwaltungen, Fremdverwalter in die Gebiete. Auch diese sind aufgeschlossen gegenüber den Zwischennutzungen, da sie deren Vorteil für die gesamte Immobilie und das Quartier erkennen. Die Wohnungen in den Obergeschossen der Häuser sind vermietet aber die Erdgeschosse mit ihren 50-200 m² werden im Einzelhandel nicht mehr nachgefragt. Heute ist eine Einzelhandelsfläche von mindestens 400 m² Fläche gefragt.

Wie finden Sie die Eigentümer?

Die Bewohner unterstützen unser Projekt sehr gern, da die Nutzung des Erdgeschosses ihnen selbst am meisten nützt. Wir erfahren die meisten Adressen also direkt vor Ort und im unmittelbaren Umfeld des Hauses. Sollte das einmal nicht gelingen, haben wir die Möglichkeit, aufgrund unseres nachgewiesenen allgemeinen Interesses Anschrift und Telefonnummer der Eigentümer innerhalb unserer Bearbeitungsgebiete vom Liegenschaftsamt zu erfahren. Dies ist limitiert auf drei Anfragen pro Tag.

Wie überzeugen Sie die Eigentümer?

Mit unseren Unterlagen zum Quartier. Unseren Analysen, gesammelten Daten der Immobilien- und Stadtentwicklung und der soziologischen Entwicklung. Vor allem packen wir sie mit der Verantwortung der Eigentümer, welche wir als Erweiterung des Grundsatzes: 'Eigentum verpflichtet' aus dem Artikel 14 des Grundgesetzes sehen. Diese Unterlagen sind unsere Arbeitsgrundlage und auch unser Wissenspotential, welches unsere professionelle Arbeit ermöglicht.

Konkret heißt das, der Eigentümer erhält von uns ein Mikrostandort Exposé. Darin befinden sich die Standortanalyse, die Immobilienanalyse und die wirtschaftliche Struktur des Quartiers. Zusätzlich gehen wir hier auf die corporate social responsibility und deren konkrete Auswirkung auf die Städte und Quartiersentwicklung ein. Wir packen die Eigentümer also in ihrer sozialen Verantwortung als Wirtschaftsunternehmen. Diese soziale Verantwortung ist in anderen Wirtschaftszweigen inzwischen gängig. Hauseigentümer müssen manchmal erst noch darauf gebracht werden, daß auch sie hier eine große Verantwortung haben.

Der Gewerbeleerstand beeinträchtigt die soziale Komponente der Anwohner. Das Quartier erhält ein schlechtes Image, wodurch die Immobilienwerte sinken. Dem Leerstand muß also aktiv entgegengewirkt werden. Der Gewerbeleerstand ist zugleich auch Ressource für die Ansiedlung von Start-ups und der wachsenden Kreativwirtschaft. Diese investieren selbst, indem sie nicht nur ihr Gewerbepotential mitbringen, sondern zudem die Räume auf eigene Kosten renovieren.

Was ist das Ziel Ihrer Arbeit?

Quartiere leben von Image des Gesamtquartiers. Diese werden stark von den Erdgeschossen bestimmt. Eine Nutzung der Erdgeschosse belebt und sichert das Quartier und erhöht die Lebensqualität. Somit stabilisieren sie die Bewohnerstruktur und schaffen soziale aber auch kapitale Werte.

Wir überzeugen die Eigentümer, etwas zu 'investieren', um das Umfeld zu verbessern. Sie sollen ihre eigenen Erdgeschosse für eine geringere Miete zur Verfügung zu stellen.

Unsere Arbeit unterstützt auf lange Sicht gesehen den Immobilienmarkt. Dies kann natürlich nur für kurze Zeit in jenen Quartieren geschehen, die sich in Schieflage befinden und drohen abzukippen. Es darf kein dauerhaft subventionierter Immobilienmarkt geschaffen werden.

Nach meiner Einschätzung kommt man nach drei bis vier Jahren der Zwischennutzung wieder an den Mietspiegel heran. Jetzt soll der Eigentümer diese Räume zu 50% vom Mietspiegel vermieten. Eigentlich kommt dies der realen Einschätzung des Gegenwertes der Räume gleich. Diese sind nämlich durchweg stark renovierungsbedürftig. Die Mehrzahl der Immobilien hier in Neukölln wurden in den 1980er Jahren saniert. Jetzt nach ca. 25 Jahren müßte also wieder was getan werden.

Arbeiten Sie auch in anderen Büros oder Organisationen?

Nein. Ich denke um professionelle Arbeit leisten zu können, muß man diese ganz tun. Also sich darin ausbilden und immer auf dem aktuellsten Stand bleiben. Dann befindet man sich während der Verhandlungen auch in Augenhöhe mit Eigentümern, Eigentumsverwaltungen. Wir betteln nicht um die Bereitstellung der Räume, sondern überzeugen sie mit professionellen Konzepten und wissenschaftlich sowie wirtschaftlich belegten Fakten, so daß diese ihre Vorteile der Zwischennutzung erkennen und dadurch mitmachen.

Wir finanzieren uns über Fördergelder. Unsere Leistungen müssen wir also nachweisen und wollen zudem das Geld nicht verschwenden sondern effektiv nutzen, müssen daher einfach effizient arbeiten.

Wie lange dauert ein solches Projekt?

Durchschnittlich brauchen wir ein dreiviertel Jahr von der Aufnahme des Objektes in unseren Katalog bis die ersten sichtbaren Zeichen der Zwischennutzer zu sehen sind. Ein halbes Jahr dauert es dabei bis zur Unterzeichnung des Mietvertrages. Hier ein Beispiel: Besichtigung des Quartiers am 19. Oktober 2006 und der erste Mietvertrag wurde am 15.01.2007 unterzeichnet. Der zweite dann aber erst am 02.06.2007. Nach der Unterzeichnung dauert die Sanierung nochmals zwei bis drei Monate. Erst dann sind sichtbare Ergebnisse für die Anwohner erkennbar.

Können sie erfolgreich durchgeführte Projekte als Vorbild für ihre weitere Arbeit nutzen?

Die Vorbildwirkung klappt in Berlin nicht. Der typische Berliner, und dies sind die Mehrzahl der Eigentümer, sehen nur bis zur nächsten Straßenecke. So nach dem Motto: Was in der nächsten Straße geklappt hat, muß noch lange nicht hier klappen. Teilweise ist auch die Hausverwaltung sehr an den Zwischennutzungen interessiert aber die Eigentümer nicht. Die sitzen dann in anderen Städten und gehen nicht von ihrem Mietpreisforderungen runter. Ihnen ist es egal, ob die Räume noch 10 Jahre leer stehen. Zeit spielt für sie keine Rolle. Hier geht es ja um die Erdgeschoßzonen, nicht um ganze Häuser. Es geht also nicht um die Rettung und den Erhalt der Häuser, sondern um die Belebung der Quartiere.

Wie finanzieren Sie Ihre Arbeit?

Ein finanzielles Budget ist grundsätzlich notwendig. Unser Projekt wird unterstützt mit Mitteln des Programms 'Soziale Stadt', welche durch die EU, den Bund und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung finanziert wird.

Haushalten e.V. arbeitet hingegen größtenteils Ehrenamtlich. Meiner Meinung nach sollte aber eine hochwertige professionelle Arbeit für alle Beteiligten gewährleistet werden. Hier geht es nicht nur um die Betreuung der Nutzer oder Eigentümer, sondern auch um die eigene Verantwortlichkeit, Leistungsfähigkeit und auch Gewährleistung. Es ist viel Arbeit und auch eine große Verantwortung solche Projekte zu initiieren und zu organisieren. Daß dies die öffentliche Hand gern kostenlos in Anspruch nimmt, kann man allerorten sehen aber eigentlich ist es nicht vertretbar. Die Kommunen sollten verpflichtet werden, die Vereine oder Agenturen konkret finanziell zu unterstützen. Diese Projekte also als legitime und daher auch zu bezahlende Stadtentwicklungsarbeit anzusehen. Es muß sich also eine Kultur der Anerkennung herausbilden, die nicht nur auf lobende Veröffentlichungen basiert, sondern auch auf finanzielle Unterstützung, damit diese

Personen professionell weiterarbeiten können.

Ich bin ausgebildete Architektin. Mein Honorar ist in der HOAI festgelegt. Natürlich ist das noch mal leicht variierbar. Aber über die Fördergelder bekomme ich nur einen geringen Prozentsatz von dem, was eigentlich meiner Arbeitsleistung entspricht. Die Zeit, die ich damit verbringe Interviews zu geben, bezahlt mir keiner.

Läuft Ihre Öffentlichkeitsarbeit ausschließlich über Ihre Internetseite?

Nein, wir machen eine sehr umfassende, quartiersbezogene und auch überregionale Öffentlichkeitsarbeit, wie es die Publizitätsvorschriften für Eu- geförderte Projekte vorsehen: Um die Anwohner zu erreichen stellen wir unsere Arbeit regelmäßig in den Stadtteilzeitungen oder anderen lokalen Zeitungen vor. Zu Beginn nehmen wir an der Sitzung des Quartiersbeirates teil und stellen dort uns, unsere Agentur und unsere Arbeit vor. Wichtig ist, daß jeder weiß was wir tun, es also transparent ist. Wobei wir natürlich keine persönlichen Daten oder die Immobilienbestände veröffentlichen.

Als Öffentlichkeitsarbeit kann man auch die Flyer ansehen, die wir für unsere Nutzer anfertigen. Auf diesen sind alle wichtigen Informationen zur Agentur, zum betreffenden Mikrostandort, inklusive eines Quartierplanes, und das Konzept der Zwischennutzungen abgebildet. Die Flyer sind professionell hergestellt, sollen aber trotzdem den Pioniergeist, den Spirit vermitteln. Jedermann soll angesprochen werden, daher ist der Plan darauf auch extra handgezeichnet. Den Flyer nutzen auch wir im ersten Gespräch mit interessierten Nutzern. In den Quartiersplan können wir empfohlene Läden einzeichnen, vorhandene Läden der gleichen Branche oder auch die besonders gute Anbindung an die U- Bahn zur Innenstadt. Meistens folgen sie unseren Empfehlungen auch.

Für die Nutzer betreiben wir eine professionelle Öffentlichkeitsarbeit, die bis hin zu Cluster- und Netzwerkbildung und Anschlag von Eventprojekten geht. Dadurch sind wir inzwischen auch Berlinweit bekannt. Zum Beispiel laden wir alle Quartiersleute aus der Modebranche zu einem Treffen mit der Wirtschaft ein. Sie erkennen also, daß es davon sehr viele gibt, und es sich durchaus lohnen würde, eine eigene Neuköllner Modemeile im Herbst zu veranstalten. Wir organisieren dann aber nicht diesen Event, sondern geben dies in professionelle Hände von Eventmanagern.

Wie erhalten Sie neue Aufträge?

Die Quartiersmanagements schreiben Projekte mit dem Ziel der Gewerbeleerstands-beseitigung aus, auf die wir uns in einem Auswahlverfahren in Konkurrenz zu anderen Mitbewerbern bewerben.

Gibt es Zusammenarbeit und Wissensaustausch mit anderen Gruppen?

Im Februar 2007 hatte ich ein Treffen mit Vertretern von HausHalten e.V. Leipzig, deren Projekt Wächterhäuser uns interessierte.

Wir haben unsere Praxiserfahrungen ausgetauscht. Es gibt da keine Konkurrenz. Eher viel Wohlwollen und Solidarität. Und wenn wir mehr (finanzierte) Zeit hätten, der Wunsch, mal was gemeinsam zu machen.

7.10.**Interview Architekt aus Leipzig****Jens Fischer**

15.01.2008

Sie haben als Architekt in Dessau gearbeitet?

Ich war von 1987 bis 1994 am Bauhaus Dessau. Daher habe ich eine dichte Erfahrung mit Bauhaus und der Stadt Dessau. Ab 1991 habe ich angefangen als freier Architekt zu arbeiten, bis 1994 parallel zur FH.

Welche Projekte haben sie durchgeführt und wann war das?

Mein erstes Projekt war der Kietz e.V., Kommunales Informations- und Einwohnerzentrum, in der Berthold-Brecht Str. 29a. Die haben auch eine Internetseite. Dort war ich 1991-1993 im Vorstand, dann bis 1997 aktives Mitglied, 1999 sind wir dann mit dem Büro ausgezogen.

Wie kam es zu dem Kietz e.V.?

Das Projekt begann typischerweise mit einer Hausbesetzung, 1989. Danach wurde gemietet und darauf folgend das Objekt erworben. Die Umnutzung und Baumaßnahmen wurden mit Fördergeldern finanziert. Seit 1995 sind diese Häuser fertig saniert. Es handelt sich um 2 Häuser aus der Gründerzeit. Der erste Bauabschnitt war die Renovierung des Bestandsbau und der zweite Bauabschnitt der Neubau vorn zur Straße.

Welche Nutzungen sind jetzt dort drin?

In dem Objekt wurde auf zwei Etagen ein kleines Theater mit einem Orchestergraben im Keller eingebaut, das kann auch als Kino genutzt werden. Außerdem gibt es ein Jugendbereich, eine Holzwerkstatt, eine Kneipe und unser Büros war drin um mit der Miete das Projekt zu unterstützen.

Was war das zweite Projekt?

Das war ab 1997 die Kantstraße 7 in Dessau. Das war ein Heizwerk aus 1960er Jahren. Das wurde umgenutzt als Büro- und Wohnhaus. Die sieben Wohnungen haben wir 1998 bis 2000 in einem Aufbau oben drauf realisiert. Unser Büro, meins und Andreas Gedes' unser Büro hieß damals *ding.fest*. Die Büroetage wurde nur ausgebaut und wir sind 1999 eingezogen. Dieses Objekt haben wir privat gekauft (1997) und erschlossen. Zusätzlich gab es aber auch Förderungen von der Stadt. Durch einen Rechtsstreit in der Baugenehmigung kamen uns leider diese Fördergelder abhanden und es gab zusätzliche Ausgaben in Form von Anwaltskosten. Davon konnten wir uns nur langsam erholen aber jetzt sind wir gerade so dabei in die schwarze Zahlen zu kommen.

Ja, und im November 2000 bin ich dann privat in einen unsanierten Gründerzeitbau am Funkplatz 9 in Dessau gezogen, zusammen mit Katja Heinecke. Das Haus wurde zu der Zeit nur im Erdgeschoss genutzt und eine Remise war bewohnt. Das Haus selbst wurde zwangsverwaltet, da die Eigentümer nicht auffindbar waren. Wir haben mit der Stadt vertraglich eine Pflegendende Nutzung von Wohnraum festgelegt, der auch vom Amtsgericht abgestempelt wurde. Das stand auch genau so im Vertrag.

Was heißt das genau?

Das heißt, dass wir die Oberflächen pflegen, was wir ja sowieso gemacht hätten, da wir es ja selbst nutzten und uns schön machen wollten. Also Fußböden, Wände und Decken von alten Schichten befreien.

Was war das für ein Vertrag?

Ich habe den natürlich noch in meinen Unterlagen und werde ihn mal raussuchen. Der Vertrag war auf ein Jahr festgelegt, da wir zu dem Zeitpunkt schon wussten, dass wir November 2001 nach Leipzig ziehen werden. Die Wohnung mit 220m² mieteten wir für 300 DM kalt, was einer symbolischen Miete entsprach. Sie hatte natürlich Ofenheizung. Zum Schluß suchten wir in unserer Bekanntschaft nach Nachmietern, auch welchen für die oberen Geschosse. Aber haben keine gefunden. Heute gehört das Haus einem Dessauer Professor, der natürlich während der Sanierung 10 kleine Wohnungen daraus gehackt hat.

Vielleicht ist ja auch ein Projekt von Katja Heinecke interessant für euch: Gärten auf Reisen. Das sind mobile Gärten zum borgen. Leute konnten sich für 1 Stunde dieses Setting ausleihen. Sie hat das 1997 entwickelt und dann 1998 in verschiedenen Städten durchgeführt. Sie selbst hat das dokumentiert und ein wenig ist es auf der Seite von Bertram Weißhaar zu sehen.

Dann sind Sie also nach Leipzig gezogen.

Was ist die Gruppe NIKO 31?

Formal gesehen ist NIKO 31 eine Mietergemeinschaft als GbR in einem Büro in der Nikolaistraße. Aber seit 2002 machen wir auch gemeinsame Projekte. Zum Beispiel Studien für die Heidestraße Nord für das Bauhaus Dessau. Das ist auch immer noch als Broschüre in DIN A5 im Bauhaus-Shop an FH Dessau erhältlich. Sie wurde vom BVCplus gefördert.

Das nächste Projekt, Katja Heinecke und ich, war das Konzept für Klein Zschocher: „kleine Freiheit - KleinZschocher“ genannt. Das beinhaltete die temporäre Umnutzung von nichtbenutzten Grundstücken für die Stadt Leipzig. Das ist aber aus dem Stadtteilkonzept West rausgeflogen, da es nicht verstanden wurde. Das Projekt selbst gab es skizzenhaft. Die Grundstücke wurden in verschiedene Grundstücksgrößen unterteilt. X, L, M und so. Ziel war die Leute vor Ort zu aktivieren und aber auch zu betreuen. Somit die Bindung an den Ort zu fördern und dadurch die Entwicklung des Ortes anzukurbeln und öffentliche Gelder für die Teilnehmer zu organisieren. Also eine Art Hilfe zur Selbsthilfe.

Was genau ist das Brühl Projekt? Was haben Sie da gemacht? Die Brühlbauten werden ja zur Zeit abgerissen.

Es gab nicht ein Projekt. Es gab eine Veranstaltungsreihe L21 über Gebäude der Moderne in der Post. Damit wollten wir auf die Gebäude der Moderne in Leipzig aufmerksam machen. Das war 2002. 2003 organisierten wir den Spaziergang Audiogeführter Spaziergang an den Bauten der Moderne. Das wurde dann auch in die Ausstellung „Heimat“ von 2005 aufgenommen und ist 2006 im Katalog der Ausstellung erschienen.

Ja, beim Brühl haben wir versucht die verbliebenen Bewohner zu protestierenden Bewohnern zu machen. Aber das ist nicht geglückt. Das Problem lag am Desinteresse der Bewohner, Senioren und deren DDR Erziehung. Sie sind einfach nicht in Protestler umzuwandeln. Ihre Art von Protest war es Eingaben zu schreiben. Zu warten, dann an den nächsten zu schreiben und so weiter. Wir haben ihnen eine Rechtsanwältin besorgt aber sie wurde nicht angenommen. 1998 waren die Häuser noch voll bewohnt, also alle 450 Wohnungen. Sie hatten die schriftliche Zusage von der LWB die Häuser zu sanieren. Dann kam der Wechsel innerhalb der LWB. Die Stimmung schlug um Richtung Abriss. Sie drohten den Mietern mit Rausschmiss, es sei denn, sie lassen sich von der LWB neue sanierte Wohnungen zuweisen. Das war noch nicht mal eine Kündigung, also vollkommen juristisch keine Rechtskraft aber sehr wirkungsvoll bei den alten Leuten. Das war dann 2002/03. Was wir dann noch machen konnten Da haben wir eine Mieterzählung durchgeführt, da wohnten noch in den Blöcken 145 Wohnungen belegt.

Um auf die Problematik aufmerksam zu machen, haben wir dann vor den Häusern des Brühl eine Installation, im Rahmen der Heimat Moderne, aufgebaut. Damit wollten wir nach außen zeigen, dass ganz normale Menschen in ganz normalen Häusern wohnen.

Als Begründung für den Abriss wurde ja auch immer die Warnung vor dem sozialen Brennpunkt hervorgehoben. Wer waren denn die Bewohner?

Ach, das waren eben ganz normale Menschen. Allerdings recht alt, da es in der Mehrzahl diejenigen des Erstbezugs waren, von 1968. Jetzt waren der Großteil durch Alter und Krankheit Sozialfälle. Die Struktur war sehr gut als Sozialwohnung geeignet, besonders durch den geringen Sanierungsgrad. Der Brühl war ja keine Arbeiterplatte, sondern protegierte und privilegierte Leute sind dort eingezogen. Menschen, die die Innenstadt nutzen, die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln geschätzt haben, zu Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Einrichtungen geschätzt haben. Sie sind in dem Gebiet verwurzelt. Soziale Schwierigkeiten innerhalb der Wohnbebauung gab es nicht und wurden nur dahin diskutiert.

Ich bin der Meinung, dass die Stadt Leipzig sich das leisten können, 450 Sozialwohnungen im Zentrum der Stadt zu haben. Das muss keine Dreckecke, kein Assiviertel sein. Sie haben das dahin diskutiert und dahin gepflegt. Weil sie die Dollarzeichen in den Augen hatten.

7.11.**Interview Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB)****Ines Gillner, Angelika Uhlich**

17.05.2008

Könnten Sie sich bitte kurz vorstellen?

Ich bin Frau Ines Gillner, Leiterin der Baukoordinierung. Dies umfasst die Koordinierung von Bauleistungen und des Stadtumbaus im Kernbestand und im Verwertungsbestand. Frau Angelika Uhlich ist als Leiterin der Abteilung Bestandsverwaltung verantwortlich für die Objektverwaltung des Verwertungsbestandes. Dies sind Bauten und Flächen die zum Verkauf stehen oder abgerissen werden, die leer stehen bzw. einen Leerstand von 98% haben. Der Verwertungsbestand wird generell vom Kernbestand separiert.

Was ist Aufgabe der LWB?

Die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB) wurde 1990 mit der Prämisse gegründet, breiten Schichten der Leipziger Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Also verschiedene Angebote am Markt bereitzuhalten, von anspruchsvollem Wohnraum (8€/m² KM) bis zu teilsaniertem Wohnraum (2,90 €/m² KM). Es wurde daher zu Beginn ein sinnvolles Gleichgewicht dieser Standards in verschiedenen Gebieten Leipzigs festgelegt, die im Laufe der Zeit immer überprüft und gesteuert werden.

Die LWB hat einen Kernbestand von zurzeit insgesamt 39.000 Wohnungen, was lediglich 12% des gesamten Wohnungsmarktes Leipzigs einnimmt, 16% haben die Genossenschaften und der Rest sind private Eigentümer. Die Hälfte des Kernbestandes ist industrieller Wohnungsbau (Plattenbau), davon sind 40% komplett saniert, der Rest mit Absicht nur teilsaniert, um günstigen Wohnraum bereitzustellen. Den Umfang einer Sanierung bzw. Teilsanierung kann man im Mietspiegel Leipzigs nachlesen. Die LWB hat seit 2000 durch das Programm Stadtumbau Ost in Leipzig rd. 9.000 Wohnungen abgerissen, überwiegend in Leipziger Plattenbaugebieten.

Diese Bestände werden hinsichtlich des Leerstandes genau beobachtet und sobald Veränderungen auftreten, werden betriebswirtschaftliche Alternativen berechnet. Bei der LWB ist zurzeit eine Art Setzung zu beobachten, also die Marktberreinigung hat Erfolge gezeigt. Zurzeit haben wir in Grünau einen Leerstand von 8-10 %, in unserem gesamten Bestand etwa 21% Leerstand. Die Genossenschaften haben bisher nur wenig abgerissen, haben aber von dem Abriss der LWB profitiert. Die Leerstandszahlen haben sich deutlich gebessert, es ist also eine spürbare Verbesserung des Wohnungsmarktes eingetreten. Als Ausgleich für den erfolgten Abriss der LWB, wurde eine Art Pakt mit den betreffenden Genossenschaften geschlossen: „Derjenige bezahlt die Umzüge der Mieter wo diese hinziehen, nicht derjenige, der abreißt“. Um in Zukunft diesen Wohnungsmarkt stabil zu halten, müssen die Genossenschaften und die Privaten ihren Anteil zum Stadtumbau beitragen.

Der Stadtumbau Ost bezieht sich ja auf Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen, also der Aufwertung des Umfeldes, zum Beispiel durch Nutzung der entstehenden Freiflächen für Mietergärten. Die LWB hat ihre Abrissförderung daher auch für anschließende Aufwertungsmaßnahmen der entstehenden Freiflächen genutzt.

*Wie viele Altbauten befinden sich im Besitz oder Verwaltung der LWB?
Wie viele davon sind unbewohnt / unsaniert?*

Die LWB hat rd. 15.000 Wohnungen im denkmalgeschützten Altbaubestand (vor 1949) in allen Stadtgebieten, eine Vielzahl attraktiver bereits sanierter Wohnanlagen stammen aus den 1920/30er Jahren. Hier wurde die Vollsanierung gewählt, da sie sehr gute Wohnungszuschnitte und ein gutes Umfeld haben.

Verkauf oder Vorhaltung von leeren Bestandsbauten - Immobilienverkauf durch LWB?

Die zum Verkauf stehenden Gebäude, Gebäudezeilen und Blöcke werden als Verwertungsbestand bezeichnet. Käufer sind private Interessenten, Immobilienvereinigungen und manchmal auch leider Spekulanten. Die LWB legt hierbei eine Zeitschiene fest, in der der Verkauf von statten gehen muss. Zwischennutzungen gestalten sich schwierig, da für temporäre Nutzungen die leeren Gebäude wieder an die Versorgungsnetze angeschlossen werden, was aus betriebswirtschaftlicher Sicht für uns nicht sinnvoll ist.

Es gibt ein breites Interesse für Leipziger Immobilien. Wir haben also keine Probleme beim Verkauf. Es sind hier verschiedene Arten der Platzierung auf dem Immobilienmarkt möglich. Es gibt weiterhin die Möglichkeit der Teilnahme an Immobilienmessen und der Versteigerung von Bauten die über gängige Bieterverfahren nicht platziert werden konnten. Teilweise erfolgt der Verkauf der Gebäude oder Freiflächen inklusive einer von uns oder von Kooperationspartnern erstellten Projektentwicklungsplanung. Dies ist im Falle der Fläche der ehemaligen Wohnscheiben am Brühl geschehen.

Die Selbstnutzerprojekte sind hier angegliedert. Der Vorteil beim Kauf von Flächen der LWB ist die bereits vorhandene Infrastruktur und Erschließung, da dieses meist Abrissflächen sind.

Wurden bereits Zwischennutzungen Gebäude durchgeführt?

Viele Flächen werden temporär genutzt. Diese Flächen werden teilweise zu geringen Nutzungsentgelten und Betriebskostenpauschalen überlassen.

Zwischennutzungen sind eine Möglichkeit das Quartiersleben zu verbessern und Vereine zu unterstützen. Beispiele sind ein Migrantentreffpunkt für Frauen mit Garten im Osten Leipzigs, einer Fläche für Modellbau eines international agierenden Spacecenters für Jugendliche in der Wurzener Straße und es gibt in der Zschocherschen Straße ein Gebäude, das wir nur gegen das Entrichten einer Betriebskostenpauschale an Haushalten e. V. überlassen haben. Wir hatten von Anfang an ein großes Interesse an der Teilnahme am Wächterhausprojekt aber trotzdem müssen die Verträge für beide Seiten akzeptabel sein. Ein strittiger Punkt war die Übernahme der Verkehrsicherungs- und Haftungspflicht durch den Verein für die künftigen Nutzer. Unser Haus hat gemeinsam mit Haushalten e.V. eine für beide Seiten tragbare Lösung gefunden. Die Zschochersche Straße 23 ist in einem relativ gutem Zustand, wir haben vor der Übergabe noch Sicherungsmaßnahmen an Dach, Fassaden, Fenstern durchgeführt, die Hausanschlüsse von Wasser und Elektro erneuert sowie die entsprechenden Anschlüsse pro Etage hergestellt. Öfen wurden ebenso installiert. Die Nutzer werden ab ihrem Einzug von unserem Haus begleitet, es wird über unsere Pressestelle dokumentiert. In welcher Form diese Dokumentation dann gemeinsam mit dem Verein veröffentlicht wird, steht noch nicht fest. Wir finden es sehr gut, dass Haushalten vor allem Künstler und kleine Vereine unterstützt und zusammen führt.

Weiterhin gab und gibt es temporäre Nutzungen von Schaufenstern leer stehender Läden für Vereine und Künstler, zum Beispiel Ausstellung von Fotografieklassen der HGB oder zur Weihnachtszeit durch die Buchkinder. In der letzten Zeit sind hier auch Objekte in der Georg-Schwarz-Straße hinzugekommen. Dies geschieht kostenneutral und wird von uns als Gewerbemanagement verstanden.

Kündigungsmöglichkeiten:

Bei Abbruch und bei Sanierung mit Grundrissänderungen besteht die Möglichkeit einer Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter. In unserem Haus wird dies jedoch nicht, oder nur im Notfall praktiziert. Uns ist es bisher fast immer gelungen die Mieter zu halten und in andere Bestände der LWB zu lenken.

Wie sehen Sie die Zukunft des Programms Stadtumbau Ost?

Der Stadtumbau Ost sollte auf jeden Fall weitergeführt werden, denn die derzeit spürbare Konsolidierung Leipzigs und die wachsenden Bevölkerungszahlen sind eine Ausnahme. Andere Städte und Gemeinden haben immer noch große Probleme und benötigen finanzielle Unterstützung. Die LWB und andere Marktteilnehmer in Leipzig arbeiten gemeinsam mit dem ASW am SEKO, das ist die Aktualisierung des Stadtentwicklungsplanes. Daraus werden sich das Tempo, die Akteure und der Höhe Förderungen ableiten. In Sachsen ist eine Marktberäumung durch den Abriss kommunalen Eigentums geschehen, jetzt müssen Genossenschaften und auch private Eigentümer ihren Anteil leisten.

Welche Probleme sehen Sie innerhalb des Stadtumbau Programms?

Das größte Problem ist die Ausrichtung des Freistaates Sachsens auf den Abriss, denn innerhalb des Stadtumbau Ost ist auch die Förderung von Aufwertungsmaßnahmen zur Sicherung und Sanierung des Gebäudebestandes durchaus gegeben. Die derzeit vorhandene und von Sachsen formulierte Förderkulisse passt nicht zu jetzt notwendigen Maßnahmen. Der Stadtumbau Ost ist in Thüringen und auch Sachsen-Anhalt 50% / 50% aus Abriss und Aufwertungsmaßnahmen zusammensetzt, Sachsen hat leider 80 % Abriss und nur 20% Aufwertung. Die Aufwertungsmaßnahmen beziehen sich zudem nur auf die Infrastruktur. Dies reicht heute nicht mehr. Gerade für private Eigentümer müssen interessante Fördermöglichkeiten für Stadtumbauprojekte angeboten werden, um deren Interesse am Thema mit Anreizen zu versehen.

Welchen Vorteil sehen Sie in der Leipziger Stadtentwicklungspolitik?

Leipzig hatte sehr schnell einen STEP erstellt und die Wohnungsmarktakteure von Anfang an einbezogen. Meines Erachtens hat Leipzig sehr viele innovative Stadtumbauprojekte umgesetzt. Z.B. Dunkler Wald und Lichter Hain an der Wurzener Straße, Stadtteilpark „Rabet“, Selbstnutzer. Es ist von Anfang an eine sehr gute Zusammenarbeit mit dem ASW und dem SPA möglich gewesen. Leipzig hat durch seine aktive Rolle von Anfang an Diskussionen der Stadtentwicklung, der Förder- und Entwicklungsprogramme teilgenommen, diese mit beeinflusst und entwickelt.

Gibt es eine gute Zusammenarbeit mit dem ASW? Gibt es einen Wissensaustausch/ Zusammenarbeit mit anderen Wohnungsgesellschaften oder Genossenschaften?

Unsere Zusammenarbeit mit dem ASW und dem Stadtplanungsamt ist seit Jahren sehr eng und auch sehr gut. Die Abstimmung der Entwicklungsgebiete und der Fördermaßnahmen erfolgt miteinander. Auch die Zusammenarbeit mit Bürgervereinen, z.B. vom Leipziger Osten und Westen, ist sehr gut.

Ich (Frau Gillner) bin als Vertreterin der LWB im Arbeitskreis der Sächsischen Wohnungsunternehmen. Hier wird über Stadtentwicklung diskutiert und informiert. Ich habe auch über den Gesamtverband der Wohnungswirtschaft Kontakt zu einer Vielzahl von ostdeutschen WU.

Welche Probleme sehen Sie innerhalb Leipzigs Stadtentwicklungspolitik?

Die Stadt Leipzig wird bei der Erarbeitung des SEKO Entscheidungen treffen müssen, welche Altbauten erhalten müssen und auf welche Bestände verzichtet werden kann. Ich kann mir nicht vorstellen, dass jemandem eine Kulissenstadt nützt, mit großen Leerstandsgebieten und der Konservierung ganzer Straßenzüge.

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (SEKO) wird diese Problematik berücksichtigt, gerade für die Georg-Schwarz-Straße, der Georg-Schuhmann-Str. oder der Dieskaustraße müssen Entscheidungen getroffen werden

Neben der Stadtentwicklung rücken jetzt auch andere Themen ins Sichtfeld, wie Klimaschutz, Lärmschutz und Wärmeschutz. Hier sollte die Informationsweitergabe und auch die interne Kommunikation der Stadtverwaltung wesentlich verbessert werden. Das ist ein Problem von großen Verwaltungen. Zum Thema Stadtumbau wurde eine sehr konstruktive Steuerung des Fördermitteleinsatzes und der Genehmigungssituation durch das Dezernat Stadtentwicklung und Bau geleistet.

7.12.**Interview Amt für Stadterneuerung und Wohnbauförderung (ASW) in Leipzig****Heike Will, Jana Naerlich**

21.01.2008

Hat die Stadt Leipzig Interesse an temporären Nutzungskonzepten der Pflege von Gebäuden und gibt es hier eine Zusammenarbeit mit aktiven Gruppierungen aus Leipzig?

Ja, wir haben natürlich ein Interesse. Wir selbst entwickeln Stadtentwicklungskonzepte arbeiten auch immer mit Bürgergruppen zusammen, wie zum Beispiel HausHalten e.V. Es ist also ein beidseitiger Ansatz. HausHalten initiiert temporäre Nutzungen in Gebäuden. Das ist schon so ein Exportschlager Leipzigs. Dies ist sehr gut mit unserem Gebäudesicherungsprogramm der Stadt kombinierbar. Noch vor der Veröffentlichung der Gebäudesicherungslisten besprechen wir diese bereits mit HausHalten, ob sie sich vorstellen können diese Häuser zu nutzen. Andererseits geht HausHalten auf uns, das ASW zu, wenn sie ein spezielles Interesse an einem Haus hatten und auch schon Kontakt zu den Eigentümern aufgenommen haben.

Das Projekt „stadthalten“ von 2002 hat einen eigenen Impuls für Zwischennutzungen von Freiflächen gegeben. Die Stadt nutzt diese Zwischennutzungen als ein Baustein der Wohnumfeldgestaltung innerhalb der Stadtentwicklung. Unter www.stadthalten.de kann man näheres darüber erfahren. Allerdings ist dies ja nun schon etwas her und inzwischen gibt es wieder eine Diskussion über die weitere Verwendung dieser gestalteten Flächen.

Eine Zusammenarbeit gibt es aber auch mit dem Connewitzer Verein AWC im Sanierungsgebiet Connewitz. Wobei diese einen ganz anderen Ansatz haben. Hier liegt die Zusammenarbeit auch eher im Rahmen der Vorhaben im Sanierungsgebiet mit dem Sanierungsträger. Herr Faber ist hierfür zuständig.

Hier wurde letztendlich ja ein Haus abgerissen, welches zu Anfang noch gefördert wurde. Das kam, weil wir immer auch den wirtschaftlichen Aspekt beachten müssen. Letztendlich wäre der Aufwand des Erhaltes eben zu hoch gewesen. Zudem es sich nicht um ein schützenswertes Einzelobjekt handelte, sondern um einen Bau innerhalb eines erhaltenswerten Ensembles. Wir wägen immer genau ab, ob es sich lohnt in ein Haus sehr viel Geld zu investieren, mit welchem man viele andere weniger geschädigte Bauten retten könnte. Diese Diskussion gibt es immer wieder.

Wie kann man Abriß verhindern? Welche Abwägungen sind wichtig?

Es geht nicht darum Gebäude um jeden Preis zu erhalten. Grundlage für die Entscheidung bildet der Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung. Dieser strukturiert die Stadt in Gebiete. Solche, wo es wichtig ist die Gebäude zu erhalten, wie wichtige Straßenzüge gegenüber Gebieten mit Bevölkerungsschwund und auch sehr schlechter Bausubstanz. Die letztendlich gefassten Beschlüsse sind durch die Ratsversammlung gegangen, sind bestätigt worden, sind diskutiert worden. Man sollte den städtischen Ämtern daher auch zugestehen, jetzt auf dieser Basis weiterarbeiten zu dürfen. Wir brauchen einfach viel Vorbereitungszeit, um Stadtentwicklungsmaßnahmen durchzuführen. Es ist daher dann eher eine Behinderung, dann doch andere Projekte anschieben zu wollen.

Wie unterstützen Sie die Gebäudesicherungen?

Es ist ja so, die Gebäudeerhaltung benötigt viel Geld, welches von den Eigentümern und auch aus dem Gebäudesicherungsprogramm kommt. Wir geben hier eine finanzielle Unterstützung, sofern Fördermittel vorhanden sind, für Sicherungsmaßnahmen oder auch Instandsetzungen. Aber wir loten auch baurechtliche Möglichkeiten aus. Das sind zum Beispiel Anordnungen an den Eigentümer, seinen Pflichten zum Erhalt nachzukommen.

Es gibt in den Sanierungsgebieten noch die Sanierungsziele, nach denen gehandelt wird. Hier kommen die Eigentümer aus diesen Sanierungsgebieten auf das ASW zu und fragen nach Fördermitteln. Die Stadt kann dafür 30% Unterstützung für Sanierung der Gebäudehülle geben.

Hier greift auch das Sicherungsprogramm zur Rettung der Gebäude. Wobei unser Anliegen ist, nicht an der Sicherung aufzuhören sondern gern auch noch ein wenig mehr Geld reinzustecken, um Gebäude einer Nutzung zuzuführen. Ganz glücklich sind wir eigentlich nicht mit der Sicherung. Sie ist aber wichtig, um immerhin die Gebäude zu erhalten.

Wie beginnt eine solche Maßnahme?

Das Haus ist ja schon bekannt, da z.B. schon etliche Beschwerden und Anzeigen beim Bauordnungsamt vorliegen. Die Eigentümer wissen also schon, daß ihr Gebäude problematisch ist und der Bedarf besteht etwas zu tun. In der Stadtverwaltung gibt es eine Arbeitsgruppe aus Vertretern des ASW, des Bauordnungsamtes, in dem der Denkmalschutz mit angelagert ist und des Stadtplanungsamtes. Das betreffende Gebäude wird dann vor Ort besichtigt, wozu auch der Eigentümer eingeladen wird. Dort wird eine Strategie festgelegt, was getan werden muß und wer es finanziert. Wir schauen dann, wie man das fördern kann, falls es sich um umfangreichere Maßnahmen handelt. Diese Bauten werden in Gebäudelisten aufgenommen.

Zurzeit wird die dritte Liste bearbeitet. Eine solche Liste muss durch ein Zustimmungsverfahren durch die Dienstberatung des Oberbürgermeisters abgesichert werden, und im Falle der ersten Liste auch noch der Ratsversammlung vorgelegt werden. Es wird auch die breite Öffentlichkeit mit einbezogen.

Die Eigentümer sind zumeist allerdings weit verstreut, oder es handelt sich um Eigentümergemeinschaften. Viele Eigentümer sind aus dem Ausland und für diese ist das Haus mitunter ein Spekulationsobjekt. Für uns ist es dann einfach unverständlich, dass von deren Seite aus oftmals absolut kein Interesse besteht.

Aber es kommen auch Eigentümer auf uns zu. Dies sind aber auch solche, bei denen der Fördermitteleinsatz schwierig ist, da sie Häuser in zum Beispiel städtebaulich unwichtigen Lagen besitzen.

Aber wäre es nicht sinnvoll, überhaupt Bauten zu bewahren, anstatt Geld nicht abzurufen, nur weil es sich nicht um wichtige Bestandsbauten handelt?

Nein, wir sind ja immer in der Nachweispflicht, wohin das Geld gegangen ist. Warum es vergeben wurde. Der Kernansatz des Programms ist der Anschub der Entwicklung in Gebieten und die Sicherung von wichtigen gefährdeten Bauten. Man kann daher nicht die ganze Stadt

gleichmäßig fördern, sondern muss Entwicklungsgebiete bestimmen, die speziell und dann aber auch wirksam angeschoben werden.

HausHalten e.V. hat sich in diesen Sanierungsgebieten bewegt, war allerdings zum Teil schneller in der Entwicklung, als es mit dem Gebäudesicherungsprogramm möglich wäre. Hier sind Fördermittel dann aus eigenen Mitteln des ASW gegeben worden. Wir haben einen langen eigenen Vorlauf, bis Mittel aus dem Sicherungsprogramm fließen können. 2005/2006 ist die erste Liste beschlossen worden. Diese war zum Teil aufgrund des Druckes von außen, wie des Stadtforums schnell zusammengestellt worden. Hier sind auch Gebäude reingekommen, die schwer beweglich sind. Daraufhin hat man darauf geachtet, daß die Eigentümer bekannt sind oder schon einmal ein Kontakt bestand. Jetzt arbeiten wir gerade mit der Liste von 2006/07. Es muß immer mit einer Vorbereitungszeit von 1 bis 2 Jahren gerechnet werden.

Welche Probleme treten innerhalb der Fördervergabe auf?

Ein Problem ist, was an und für sich eigentlich gut ist, daß Gebäude, die Förderungszusagen haben, weiter veräußert werden. Speziell problematisch wird es, wenn die neuen Eigentümer eine andere Nutzungsstrategie haben. Die Fördermittelbereitstellung innerhalb der Sicherungsprogramme ist nur schwer umstellbar, da Änderungen zumindest beim Fördergeber angemeldet werden müssen. Es kommt also zu Verzögerungen oder gar Ausfall der Förderung.

Das Förderprogramm Stadtumbau Ost, Programmteil Aufwertung ist unproblematischer. Da habe ich eine eigene Fördermittelausstattung. Da habe ich das Geld da und kann unmittelbar schauen, wie ich es verteile. Kann die Maßnahmen etwas flexibler handhaben (ob Sicherung oder Modernisierung /Instandsetzung). Für das Sicherungsprogramm muss ich immer mit den Objektlisten arbeiten.

Welche Förderprogramme werden innerhalb der Stadtentwicklung eingesetzt?

Die EU- Förderprogramme, wie URBAN II, wobei das jetzt ausgefallen ist. Dann wird EFRE im Leipziger Osten und Westen genutzt. Des weiteren gibt es die klassischen Städtebauförderprogramme, die schon einige Jahre laufen. Leider steht in diesen Sanierungsgebieten nicht mehr so viel Geld zur Verfügung. Eigentlich logisch, da in die Strukturmaßnahmen ja schon viel Geld eingeflossen ist, und entsprechend sollten diese Maßnahmen langsam abgearbeitet sein. Aber es ist gegenwärtig in der Diskussion hier öffentliche Plätze, Straßenläufe umzugestalten und darüber die Quartiersqualität weiter zu erhöhen. Man kann natürlich Anträge auf Erhöhung der Förderung stellen aber bei der schwierigen Haushaltsslage ist das eher unwahrscheinlich.

Der finanzielle Grundsatz der klassischen Städtebauförderung ist ja 1/3 von Stadt, 1/3 vom Bund und 1/3 vom Land. Dies ist an Fördergebietsgrenzen und -bedingungen gebunden.

Aber wir machen keine Maßnahmen, die nicht mit Bund- und Ländern kompensiert wurden.

Der ASW hat eine zurückgehende Eigenmittelausstattung. Der Eigenanteil liegt heute bei ca. 2 Millionen. Es waren mal 6 Millionen. Erst mit diesen Eigenmitteln kann man Förderungen des Land- und Bundes abrufen. Wir versuchen immer unsere Eigenmittel mit anderen Fachämtern zusammenzutun, u.a. für Kindertagesstätten oder Schulen, um dann gemeinsam insgesamt mehr Städtebaufördermittel zu akquirieren.

In der neuen Verwaltungsvorschrift soll der Eigenmittelanteil der Stadt verringert werden, so dass hier private oder andere Investoren unter bestimmten Voraussetzungen sich einbringen können und den Eigenanteil der Stadt ersetzen könnten. Aber 10% von Seiten der Stadt sind wohl immer dabei.

Gebiete des städtebaulichen Denkmalschutzes unterliegen der Förderung 1/5 Eigenanteil gegenüber Zuschüssen des Land und Bundes. Der städtebauliche Denkmalschutz und Städtische Erneuerungsmaßnahmen, insbesondere in Sanierungs- und Erhaltungsgebieten sind ganz klassische Förderungen. Dann gibt es noch die Stadtumbaugebiete. Diese werden durch das Förderprogramm „Stadtumbau Ost“ gefördert. Ein bereits ausgelaufenes Programm ist die Entwicklung größerer Neubaugebiete, wie Grünau. Der Leipziger Osten wird noch durch das Programm „Soziale Stadt“ gefördert. Die Fördermaßnahmen überlappen sich teilweise und können miteinander abgestimmt werden.

Die Ausrichtung der Stadtentwicklung wird immer wieder überarbeitet. Die Diskussion über das Stadtentwicklungskonzept beinhaltet die Fördergebietsgrenzen und die Verschiebung der Schwerpunkte, besonders in Bezug, wo diese in 10 Jahren sind.

Aber so ein Entwicklungsprozess umfasst einen langen Bearbeitungszeitraum. Ein Sanierungsgebiet kann nicht einfach geschlossen werden. Die Abrechnungen unterliegen den Verfahren nach dem Baugesetzbuch, an die wir uns auch halten müssen. Das sieht man von Außen nicht mehr und kann dann auch diese notwendigen Nacharbeiten nicht nachvollziehen.

Macht es in der Förderpraxis einen Unterschied, welchen finanziellen Rückhalt der Eigentümer hat?

Nein, denn für die Förderung herrscht der Gleichbehandlungsgrundsatz der Eigentümer. Dieser basiert teilweise auf einer Unrentierlichkeitsberechnung. Das heißt, der Eigentümer darf keinen finanziellen Gewinn aus diesen Maßnahmen erwirtschaften.

Bei den Sicherungsmaßnahmen ist eine Förderung von 100% vorgesehen und das machen wir auch.

Die Sicherung ist die minimalste bauliche Maßnahme. Das ist kein neues Dach, sondern nur die Notreparatur, wenn also Dachziegel fehlen. Es sind Ausbesserungen oder auch ein Notdach. Genaue Angaben sind innerhalb der Verwaltungsvorschrift festgesetzt. So wären das auch Maßnahmen der Schwammbekämpfung, Standsicherheit, Sicherung der Dachhaut usw.

Können diese Maßnahmen temporäre Nutzungen fördern?

Mit dem HausHalten-Konzept haben wir immer einen Kompromiss gefunden. Hier haben wir Förderungen mit unseren Städtebaufördermitteln durchgeführt, so dass die Mieter auf Eigenleistungsbasis weitermachen können. Es sind also Zugeständnisse und Annäherungen direkt getroffen worden.

Gibt es einen Austausch zu anderen Kommunen?

Wir stehen in regelmäßiger Verbindung zu Stadtplanungsämtern in Dresden, Chemnitz und Halle. Zudem gibt es ja die Arbeitsgruppentreffen auf Amtsleitererebene, wo auch Vertreter des AG Stadtumbau und der Gemeinden teilnehmen. Der Sächsische Städtetag ist ein wichtiges Gremium. Ein wichtiges Standbein sind die Symposien und

Fortbildungen, wo dann Leipzig von den Stadtumbaugeschichten berichtet, wie zum Beispiel dem BBR.

Können Sie uns Probleme innerhalb des Ablaufes der Förderungen oder der Verteilung der Förderungen nennen?

Also, zurzeit wird ja über die neue Verwaltungsvorschrift abgestimmt. Hierfür arbeiten ja auch die Gemeinden ihre Probleme zu.

Nun, innerhalb des Stadtumbau aber auch in anderen Programmen ist die Einhaltung der unterjährigen Abrechnung der Fördermittel für die laufende Fördervergabe hinderlich. Besser wäre ein Haushalt der 5 Jahre gilt. Dann hätte man Zeit die Maßnahmen vorzubereiten, umzusetzen und auch abzufinanzieren. Die Maßnahmen an Gemeinbedarfseinrichtungen sind zustimmungspflichtig durch die SAB-Bank, bzw. wenn diese einen bestimmten Wert überschreiten, muß auch die Oberfinanzdirektion Chemnitz ihre Zustimmung geben. Das ist ein großer Zeitaufwand. Aufgrund der abnehmenden Fördermittel will jetzt auch jeder bei den Maßnahmen mitreden. Die Abstimmung erfolgt dann bis in gewisse Ebenen, was den Prozeß verzögert und auch immer wieder Änderungen bringt. Alles was bis dahin vorbereitet wurde kann man wegtun und wieder von vorn anfangen.

Zudem sind viele Baumaßnahmen an gewisse Jahreszeiten gebunden oder dauern ihre Zeit, sind also schlecht mit einem Kalenderjahr vereinbar. Es ist also meist unmöglich innerhalb eines Jahres diese Maßnahmen vollständig durchzuführen und somit ist es dann notwendig einen Übertrag der nicht abgerufenen Fördergelder zu beantragen. Dieser Übertrag wird nicht automatisch genehmigt, sondern man muß dann die Zustimmung abwarten. Es stoppt dann also alles und neue Maßnahmen können nicht weiter vorbereitet werden. Dieser Übertrag ist abhängig von der Verwaltungsvorschrift und ist vom Land Sachsen zu bestätigen. Also der Verwaltungsvorschrift (VwV), die auch im sächsischen Landtag derzeit diskutiert wird. Diese VwV bildet die Grundlage für die Ausschreibung der Förderprogramme und diese wiederum für den jährlich zu stellenden Fortsetzungsantrag bzw. Neuantrag. Aber die Programmausschreibung für 2008 ist heute noch nicht da. Eigentlich müsste die Umsetzung der Mittel ab dem 1.1. einsetzen können, damit sie bis Jahresende fertig gestellt werden können. Allein die Abrechnungszeiträume dauern ja zwei Monate, eben nach der VOB.

Innerhalb der klassischen Stadtebauförderung werden vorrangig investive Maßnahmen gefördert. Wünschenswert ist die Aufnahme von nichtinvestiven Maßnahmen in die VwV, wie zum Beispiel die Unterstützung von Projekten mit Bürgerbeteiligung, wie die Wächterhäuser. Eine Anschubfinanzierung solcher Projekte, solcher Gruppen ist gegenwärtig in den klassischen Förderprogrammen nicht möglich, sondern die Mittel sind immer an Gebäude/ Flächen gebunden. Innerhalb der Programme dürfen lediglich sieben bis zehn Prozent der Gesamtsumme für nichtinvestive Maßnahmen eingesetzt werden. Aber das reicht nicht aus.

Ideal wäre daher ein Budget innerhalb des ASW für das Quartiersmanagement und das außerhalb jeglicher Förderprogramme. Aber da glaube ich nicht dran, bei der derzeitigen Finanzsituation.

Zudem haben wir ein Kapazitätsproblem. Wir sind am Rande unserer Möglichkeiten. Die Arbeitskräfteausstattung müsste entschieden besser werden.

Wie viele Mitarbeiter bearbeiten derzeit die Stadtentwicklungsprogramme?

Zurzeit sind es ca. 50 Mitarbeiter, inklusive des Verwaltungspersonals.

Es gibt nicht für jedes Gebiet einen Mitarbeiter. Es ist eine Mischung aus Bearbeitern von Gebieten und Leistungsbereichen. Für die Bearbeitung der Förderprogramme gibt es eine Zusammenarbeit/Abstimmung zwischen den einzelnen Bearbeitern.

Wie lange dauert die Genehmigung zur Förderung?

Zwischen zwei Monaten bis einem dreiviertel Jahr dauert die Zustimmung der SAB-Bank, manchmal auch über ein Jahr. Nach letzten Auskünften dauert es jetzt wohl eher ein dreiviertel Jahr, aufgrund von Kapazitätsgründen. Die Gesamtdauer ist von der Größenordnung der Förderung abhängig, da bei hohen Fördersummen viele Instanzen prüfen müssen.

Gibt es Probleme in der Förderung von temporären Projekten?

Bei temporären Nutzungen werden uns von Seiten der Verwaltungsvorschrift immer mehr Steine in den Weg gelegt. Man sagt, daß eine Zwischennutzung für fünf Jahre nicht förderfähig ist, da der Einsatz der Fördermittel nicht nachhaltig bzw. dauerhaft erfolgt. Jetzt ist es so, daß eine Förderung für Zwischennutzungen in der klassischen Städtebauförderung für eine Bindungsdauer von mindestens 10 Jahren förderfähig ist und im Grundbuch die öffentliche Nutzung zu sichern ist. Am Anfang waren es allerdings fünf Jahre ohne zusätzliche Absicherung, in Absprache mit der zuständigen Bewilligungsstelle.

7.13.**Interview Haus & Grund Leipzig e.V. / Eigentümerschutz-Gemeinschaft****Peter Heberger**

01.07.2008

Auf der Stadtumbau Konferenz in Berlin hat die Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund seine Bereitschaft einer gemeinsamen Entwicklungspolitik zum Ausdruck gebracht. Konkret wurde eine Quartiersentwicklung in Leipzig benannt. Um welches Quartier handelt es sich hierbei?

Es handelt sich um das Bülowviertel im Leipziger Osten. Genauer gesagt befindet es sich im nordöstlichen Teil des Soziale-Stadt-Programmgebietes „Leipziger Osten“ zwischen der Bautzmannstraße (Westen), der Eisenbahnstraße (Süden), der Annenstraße (Osten) sowie der im Norden gelegenen Eisenbahnlinie. Mit einer Gesamtgröße von ca. 5,55 ha, mit 81 Grundstücken und 78 Gebäuden ist es ein sehr geschlossenes Quartier, welches sich sehr gut als Projektbeispiel eignet.

Das Bülowviertel ist städtebaulich hochwertig und potenzialreich, aber zurzeit ein von Lagenachteilen, erheblichem Leerstand und großem Sanierungsbedarf geprägtes sowie imagebelastetes Quartier. Unser Ziel ist daher die Sicherung und Bewahrung des hochwertigen Gebäudebestandes aus der Zeit von 1900 bis 1930, welcher als Jugendstil, Landhausstil oder Neuem Bauen gekennzeichnet werden kann. Aber vor allem die Wohnwertverbesserung durch Schaffung und Gestaltung gemeinschaftlicher Freiräume und der Beseitigung von Leerstand.

Wer ist Initiator dieser Quartiersentwicklung?

Die Initiative entstand aus einem Gespräch zwischen mir also einem Vertreter von Haus & Grund Leipzig e.V. und Herrn Dr. Stubbe von der kommunalen Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB). Gemeinsam suchten wir nach einem Quartier für die Ideeumsetzung. Die LWB besitzt im Bülowquartier einen großen Anteil der gründerzeitlichen Wohnbebauung und Haus & Grund agiert als Vertretung der kleinteiligen Eigentümerschaft.

Für die städtebauliche Entwicklung haben wir eine Immobilienstandortgemeinschaft oder auch Eigentümer-Standortgemeinschaft, der HDI gebildet. Für die Entwicklung eines umfassenden Projektes und dessen Durchführung haben wir letzte Woche einen Zuschussantrag im Programm Nationale Stadtentwicklungspolitik eingereicht. Der Antragsteller ist Haus & Grund, als Mittragsteller sind die LWB und die Stadt Leipzig eingetragen. Wir arbeiten also sehr eng mit dem Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (ASW) Herrn Gerkens zusammen.

Unser Anliegen ist es, die verschiedenen am Prozess beteiligten Akteure zu befähigen, in eigener Initiative gemeinsame Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität des Viertels zu entwickeln und umzusetzen. Die Immobilienstandortgemeinschaft HID soll daher auch weitere Partner, wie Vereine aus diesem Quartier (Mieterverein, IG Lo(c)kmeile Eisenbahnstraße e. V., Bürgerverein Neustädter Markt e. V., Bürgerverein Volkmarsdorf, Integrativer Bürgerverein Volkmarsdorf,

BV Sellerhausen, Stadtteilmanagement) oder auch HausHalten e.V. umfassen. Bereits während der Konzeptausarbeitung müssen verschiedene Interessen unter einen Hut gebracht werden. Wir sind offen für alle Ideen, so auch dem Kauf und Tausch von Häusern und der temporären Nutzung. Diese verstehe ich als Aktivierung von leerstehenden Bauten. Gemeinsam werden wir einen Aktionsplan entwickeln, um auf relativ niedrigem Kostenlevel positive Ergebnisse zu erreichen. Denn eine hochwertige Sanierung hat hier keinen Sinn, da entsprechende Mieteinnahmen zur Amortisierung nicht fließen würden.

Welche Maßnahmen wurden bisher angedacht?

Es sollen jene Gebäude abgebrochen werden, die sich in einem sehr schlechten Zustand befinden, also nicht erhaltungsfähig sind. Auf den entstehenden Freiflächen sollen dann Spielplätze und Grünanlagen entstehen. Zudem werden Innenhöfe frei geräumt, also Schuppen abgerissen, um hier grüne Gemeinschaftshöfe für die Mieter anzulegen. Es sollen also attraktive Freiraumangebote mit gemeinschaftlich genutzten Freiflächen in einem belebten Quartier entstehen.

Wie wird dieses Projekt ablaufen?

Werden die beantragten Gelder bewilligt, was wir erwarten, wird es zunächst von 12/2008 - 12/2009 eine Konzeptphase geben. Hierfür hat die Stadt Leipzig bereits einen Arbeitsplatz geschaffen. Zunächst wird es eine Grundlagenermittlung geben, danach den Aufbau der Kooperations-/Organisationsstrukturen, die Entwicklung des Maßnahmenkonzeptes und des Arbeitsprogramms und zum Schluß das Monitoring und die Evaluation der Maßnahmen. Die Realisierungsphase ist für 01/2010 - 12/2015 geplant.

Welche Probleme sehen Sie auf sich zukommen?

In der Vorbereitung haben wir Interviews mit Eigentümern durchgeführt und haben ein großes Interesse vorgefunden. Aber wir sind durchaus der Schwierigkeiten bewusst, wenn es um konkrete Umsetzungen geht und der aktiven und auch finanziellen Teilnahme am Stadtentwicklungsprojekt. Aber wir sind davon überzeugt, daß es Mitstreiter geben wird, denn ein einzelner Eigentümer kann nichts tun aber zusammen können sie die Stadtquartiere aufwerten, einen erhöhten Wohnwert schaffen und dadurch das Gebiet stabilisieren.

Problematisch in der Umsetzung ist die fehlende gesetzliche Grundlage für solche Arten der Eigentümer-Nutzer-Gemeinschaften in Leipzig. Mir ist aus Hamburg solch eine gesetzliche Grundlage bekannt. Die Stadt hat in der Stadtsatzung festgelegt, daß wenn 25% der Eigentümer des Quartiers für die gemeinsame Stadtquartierentwicklung sind und nicht mehr als 25% dagegen, so wird die Entwicklung umgesetzt und alle müssen sich aktiv beteiligen.

Wir sind also auf einer freiwilligen Teilnahme angewiesen, und sind uns daher durchaus dessen bewußt, daß es hier so genannte Trittbrettfahrer geben kann, die von den Maßnahmen profitieren aber keinen Eigenbeitrag leisten.

Wie soll die Finanzierung denn aussehen?

Die Kosten für den Abriß kommen aus dem Programm Stadtumbau Ost. Die Finanzierung der Förderung von gemeinsamen Erneuerungsmaßnahmen erfolgt durch einen Stadtentwicklungsfonds, dessen genaue Ausgestaltung sich derzeit zwischen der Stadt Leipzig, der Sächsischen Aufbaubank und der Europäischen Investitionsbank in

Abstimmung befindet. Das heißt also, daß wir gleichzeitig mit der Projektorganisation auch deren innovative Finanzierung durch Stadtentwicklungsfonds erproben. Wichtig ist daher der Aufbau einer vertrauensvollen Kommunikation und Kooperation zwischen den HID-Mitgliedern und eine erfolgreiche Werbung neuer Akteure.

Kennen Sie neben Hamburg andere Städte, die solche Quartiersentwicklungen durch Eigentümer-Nutzer-Gemeinschaften durchführen?
Meines Wissens ist dies das erstes Projekt dieser Art in Ostdeutschland. Zumindest habe ich von keinem anderen in dieser Form gehört. Das heißt also, das wir eine Bahn brechen für den Zusammenschluß der Eigentümer, Wohnungsgesellschaften und der Stadt für eine gemeinsame Stadtentwicklungspolitik. Daher ist der Projektantrag auch als übertragbares Organisations- und Prozessmodell geschrieben. Ein Bestandteil ist daher die Öffentlichkeitsarbeit zur Information der Beteiligten im Gebiet sowie der interessierten Stadtteilöffentlichkeit auf der Basis eines Kommunikationskonzeptes. Diese wird in die Öffentlichkeitsarbeit des Soziale-Stadt-Prozesses im Stadtteil eingebunden, durch spezielle PR-Aktionen soll die Wahrnehmung der Projektvorbereitung und -umsetzung erhöht werden.

7.14.**Interview Haus & Grund / Eigentümerschutz-Gemeinschaft****Dr. Thomas Ungethüm, Vertreter von Sachsen**

05.02.2008

Leipzig ist bisher die einzige Stadt mit Erfahrungen auf dem Gebiet der temporären Nutzung aber auch der Sicherung von Bauten durch bauliche Sicherungsmaßnahmen und somit Erhalt von denkmalgeschützten Bauten oder Ensembles. Der Bund hat diese Erfahrungen von Leipzig nun aufgegriffen, indem er die Sicherung von Bauten gerade erst innerhalb der Bund-Länder-Vereinbarung festgeschrieben hat. Diese sagt aus, daß erhaltenswürdige Bauten gesichert werden müssen. Also vor allem deren Dach repariert werden sollen und vor weiteren Beschädigungen Vorkehrungen getroffen werden.

Haus & Grund begrüßt diese Vereinbarungen, da sie langfristig den Erhalt der schützenswerten Bauten ermöglichen. Der derzeitige Bevölkerungsschwund kann sich in 10 oder 15 Jahren zu einem verstärkten Zuzug in Innenstädte und diese alten Bestandsbauten umwandeln. Dafür müssen sie erhalten werden. Aber auch der zunehmenden Perforierung der Innenstädte muß entgegengewirkt werden. Leipzig hat gezeigt, daß verschiedenste Nutzungen möglich sind und somit der Erhalt der alten Bebauung auch von verschiedenen Organisationen unterstützt werden kann. Sehr gut sind da ja die Wächterhäuser. Aber gerade auch die Arbeit von Herrn Günther vom Stadtforum Leipzig ist extrem wichtig für die Durchsetzung von Sicherungsprogrammen.

Sachsen schränkt diese Vorgaben des Bundes allerdings innerhalb der neu zu unterzeichnenden sächsischen Verwaltungsvereinbarung ein, indem es nur solche Bauten sichert, die genutzt werden. Nach den Sicherungsarbeiten muß also innerhalb von 5 Jahren eine Nutzung erfolgen!

Wir informieren unsere Mitglieder über die verschiedenen Projekte, die bisher schon in Leipzig laufen. Es gibt ja keine anderen Erfahrungen. Nur Leipzig hat bisher einen neuen Weg eingeschlagen. Diese Erfahrungen nehmen wir in unsere Arbeit auf. Aber auch der Bund arbeitet mit diesen Erfahrungen.

7.15.**Interview Stadtforum in Leipzig****Alexander Khorrami**

04.01.2008

Mail: Wolfram Günther, 29.01.2008

Sie arbeiten im Stadtforum. Was genau ist die Aufgabe des Vereins?

Es ist kein Verein, sondern ein Zusammenschluss von interessierten, engagierten Bürgern. Es ist ein Gesprächsforum. Im Kern sind wir 12 Leute, die sich ständig engagieren und vielen Mitstreitern die uns zuarbeiten. Insgesamt etwa 150 Leute. So viele sind zumindest in der Mail-Verteilerliste. Da wir kein Verein sind, haben wir auch keine eigene Finanzierung oder Förderung. Wir arbeiten also alle Ehrenamtlich. Führen aber auch keine Projekte an sich durch.

In nächster Zeit wird eine Stiftung für den Erhalt von schützenswerten Gebäuden Leipzigs gegründet. Deren Schwerpunkt liegt in der anteiligen bis zu vollständigen Übernahme des kommunalen oder privaten Eigenanteils, der jeweils für die Abrufung von Fördergeldern zu erbringen ist. Dieser Eigenanteil ist in vielen Fällen der Knackpunkt innerhalb der Förderpolitik. Kommunen aber auch private Eigentümer sind meist nicht finanziell in der Lage diese erforderlichen Eigenanteile von einem Drittel oder weniger zu erbringen.

Wird diese Stiftungsarbeit gefördert?

Innerhalb der Beantragung der Stiftung, die zurzeit ja noch läuft, wurden natürlich auch Fördergelder beantragt. Wichtig ist uns eine breite Zusammenarbeit und natürlich auch finanzielle Förderung durch beispielsweise die Stadt Leipzig, dem Regierungspräsidium, dem Finanzamt, Dem Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung und Haus & Grund. Die Verhandlungen laufen und dazu gehört auch die Ausarbeitung der Stiftungssatzung. Es ist alles noch ungeklärt, also gar nichts in trockenen Tüchern.

Trotzdem gibt es ein klares Grundkonzept, welches jetzt von allen abgeklopft wird. Die laufenden Stiftungsprojekte sollen dann aber aus privaten Geldern finanziert werden, die dann von Spendern steuerlich absetzbar sein müssen.

Wer ist auf ihrer Seite beteiligt (Berufsbezeichnung)?

Architekten, Rechtsanwälte, Kunsthistoriker und natürlich auch engagierte Bürger, wie z.B. ein Maler und Grafiker, der Herr Böhme.

Über welchen Zeitraum erstreckt sich Ihr Aufgabenbereich?

Ende 2004 haben wir uns zusammengeschlossen. Anlaß für unsere Aktivität war der Abriss der Eckbebauung Karl-Heine-Straße / Zschochersche Straße und der Funkenburg, Ecke Jahnallee / Thomasstraße. Seit 1 ½ Jahren sind wir gut vernetzt und bemerkten, dass wir immer die gleichen Fragen beantworten mussten. Daher haben wir eine Broschüre erarbeitet und drucken lassen, die über unsere Tätigkeiten und Ziele berichtet.

Wer hat diese Broschüre bekommen?

Vor allem die Planungsämter der Stadt, des Landes Sachsen und der Bund. Vor allem aber auch die Presse.

Was sind ihre Aufgabenbereiche?

Hauptsächlich Themen der Stadtentwicklung, des Städtebau und der Gebäude. Wir wollen die Bevölkerung und auch die Ämter darauf ansprechen und dafür sensibilisieren.

Diese gezielten Informationen und Beeinflussung der entscheidenden Stellen geschehen durch fundierte Stellungnahmen und Beiträge, Kritik aber auch Vorschläge. Anfänglich haben wir nur auf den unnötigen Abriss aufmerksam gemacht und eine Gebäudeliste aufgestellt.

Heute betrachten, verfolgen und entwickeln wir die gesamte Stadtentwicklung, den Stadtbau aber auch die Freiraumplanung. Diese Entwicklungskonzepte der Stadtteile beinhalten auch Konzepte für Platzgestaltungen. Auch kleinste Plätze können ja schon entscheidende positive Veränderungen bewirken.

Wir erarbeiten den Zeitplan und die Ziele und geben diese an die Stadtverwaltung weiter.

Was sind die Aufgabenbereiche der Stiftung?

Die Stiftung unterstützt die Eigentümer und entwickelt ihnen eine Anleitung für die Nutzung der Häuser bzw. Ensembles, wie z.B. das Konzept des Tapetenwerkes.

Dies ist eine reine Beratungstätigkeit für die Eigentümer und könnte auch in Kooperation mit der LWB durchgeführt werden.

Ein Hauptpunkt ist den Kontakt zu den Eigentümern herzustellen, speziell jenen im Ausland. Diese ausfindig zu machen, bedeutet für uns vielleicht 2 Tage Arbeit, für Ämter eine Unmöglichkeit. Ämter dürfen ja in der Mehrzahl gar nicht ins Ausland telefonieren. Die Eigentümer müssen dann erst einmal für die Problematik des Stadtbbaus sensibilisiert werden. Danach können wir Nutzungsvorschläge entwickeln und in Folge Architekten und andere Ansprechpartner finden, die die Interessen der Eigentümer weiter unterstützen.

Es ist also eine Art Beraterarchitekt, dieser Begriff wurde in den 1980er Jahren in Leipzig benannt.

Bei den Behörden gibt es jetzt schon Listen mit interessierten und qualifizierten Architekten für die Durchführung und auch Übersichten der verschiedenen Förderarten für eine solche Umnutzung.

Wir wollen die Eigentümer vor allem dazu animieren, sich gegen den Abriss zu entscheiden und für eine Nutzung.

Wir selbst wollen aber nicht die Umnutzung organisieren, lediglich dazu anregen und den Anschlag für Neues geben. Für die Umsetzung gibt es schon Projekte, wie die Wächterhäuser und auch die Stadthäuser. Wir würden aber noch die Suche nach Förderungen übernehmen.

Was ist das Ziel des Projektes?

Die positive Beeinflussung der Stadt, deren Stadtentwicklung und Stadtbau. Wir denken, daß der Erhalt von Denkmälern und historischen Stadtbildern langfristig und nachhaltig eine Rolle als Wirtschaftsfaktor hat. Gestärkte historische Quartiere können attraktive Alternativen zum Wohnen und arbeiten an Stadträndern sein. Damit werden auch Probleme wie Flächenneuversiegelung, wachsender Pendelverkehr oder Raubbau der Landschaft unterbunden werden. Diese haben wiederum eindeutig negative Auswirkungen auf unsere Umwelt, was, wie ja heute schon im Falle der zunehmenden Hochwassergefahr nachweislich wiederum hohe finanzielle Folgen hat.

Wir sehen die Denkmalpflege als Wirtschaftsförderung. Nicht nur in bereits aufgezählten Zusammenhängen, sondern auch in der Unterstützung von kleinen und mittleren Handwerksbetrieben, die bekanntlich das Rückrat für unsere Wirtschaft bilden. Wie Sie sehen, alles ist miteinander verwoben. Genau dies aufzuzeigen und betreffende Entscheidungsträger für diese Zusammenhänge und langfristigen Konzepte zu sensibilisieren sehen wir als unsere Aufgabe an.

Zum Beispiel waren wir auch am Kolloquium zum Wettbewerb für die Neubebauung des Brühls beteiligt. Hier aber in Richtung der Entwicklung des Blockes nach dem Abriß. Im Allgemeinen sind wir aber gegen Abriß von Bestandsbauten. Wir fördern und diskutieren daher auch aktiv für temporäre oder langfristige Projekte.

Wen sprechen Sie an?

Vor allem Verwaltungen, politische Stellen der Stadt, des Landes, des Bundes. Wir wollen die Baugremien in ihrer Verantwortung packen, langfristige Strategien zu entwickeln. Dies geschah anfänglich vor allem über die Presse. Inzwischen führen wir regelmäßige Gespräche durch und nehmen an Sitzungen teil. Die Stadt Leipzig ist sehr empfindlich bei negativer Presse. Darauf reagiert sie und tritt mit uns in Kontakt. Diese Kontakte nutzen wir eine Bereitschaft aufzubauen, vorher in Gespräch mit uns zu treten. Daher nehmen wir jetzt regelmäßig an Diskussionen und Beratungsrunden teil.

Auch mit der LWB sind wir in Kontakt. Am Anfang hat diese eine Unterlassungsklage gegen einige Passagen unserer Broschüre angedroht. Wir haben aufgrund der Teilnahme von Juristen aber natürlich unsere Texte vorher genau geprüft. Die LWB hatte daher keinerlei juristische Möglichkeiten, einfach gar nichts in der Hand.

Besonders auffällig war das, als gegen unsere Broschüre klagen wollten. Während des klärenden Gespräches kam sogar noch heraus, dass unsere Zahlen der LWB bei den Abrissen noch untertrieben waren.

Sie haben also inzwischen eine gute Zusammenarbeit mit der Stadt und dem Land Sachsen?

Mit der Stadt ja. Erst letztens wurden wir angerufen, da ein neues Stadtentwicklungsprogramm des Landes Sachsens kurz vor der Verabschiedung stand. Außerhalb bekommt man so etwas gar nicht mit. Aber an die Angestellten der Stadt werden solche Unterlagen natürlich vorher rundgeschickt. Innerhalb dieser Richtlinie war die Ausrichtung auf vermehrte Abriß gelegt. Wir sind eingeladen worden, uns an der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (SEKO) zu beteiligen.

Was machen Sie da genau?

Wir sind an der Erarbeitung der Pläne durch regelmäßige Besprechungen mit den Bearbeitern beteiligt. Gerade der Detaillierungsgrad ist uns wichtig. Bisher war alles sehr oberflächlich eingetragen. Dann kann es aber keine richtige Stadtentwicklung, abgestimmt auf die Bedürfnisse verschiedener Stadtteile und vor allem den Übergängen zwischen den Stadtteilen, geben.

Wie treten Sie mit dem Projekt öffentlich auf?

Über das Internet und der Präsenz in der Presse. Aber das ist nicht Schwerpunkt der laufenden Arbeit, sondern eher der Anfang.

Innerhalb welcher Stadt/Region arbeiten Sie?

Wir sind nur in Leipzig tätig.

Gibt es Zusammenarbeit mit anderen Gruppen und/oder Planungsämtern?

Die Zusammenarbeit mit den verschiedenen Ämtern habe ich ja schon erzählt. Dann gibt es natürlich einen gewissen Austausch mit Bürgerinitiativen. Gerade bei der Aufstellung der Gebäudeliste haben wir mit ihnen zusammen gearbeitet.

Nach welchen Kriterien wurden die Häuser aufgenommen?

Die Gebäudeliste beinhaltet ja 150 Objekte in Leipzig. Hier haben wir in Abstimmung mit der Stadt den denkmalwert der Gebäude bestimmt. Wobei das natürlich immer schwierig ist.

Weitere Kriterien waren die Einordnung aus Städtebaulicher Sicht und der Zustand.

Die Lage in der Stadt war weniger entscheidend. Es wurde ja immer behauptet, dass in der DDR einfach alles denkmalgeschützt wurde. Aber das ist nicht so. Wir haben mal einen Plan drucken lassen, wo alle denkmalgeschützten Gebäude mit einem roten Punkt markiert sind. Da hat man gesehen, dass Schwerpunkte innerhalb der Stadt festgelegt wurden. Erstaunlich ist, dass erstens nicht jeder Bearbeiter so einen Plan bei sich hängen hat, und dass die Mitarbeiter von selbst nicht darauf gekommen sind, einmal den entsprechenden Layer anzuschalten.

Gibt es heute weitere Zusammenarbeiten?

Die Zusammenarbeit mit Bürgerinitiativen ist für uns wichtig, da sie die Wichtung für das Stadtgebiet kennen und uns bei der Entwicklung von Zielen und Ideen für die Stadtteile unterstützen. Die Kontakte zu Bürgervereinen ist abhängig von deren Aktivitätsgrad. Es ist auffällig, dass Gebiete ohne große Probleme sehr aktive Vereine haben, andere nur kleine oder gar keine. Lindenau ist zum Beispiel sehr aktiv und Plagwitz hat keinen. Bürgerinitiativen wurden von Stadt gefördert, was dadurch aber auch eine entsprechende Beeinflussung und Ausrichtung der Arbeit mit sich brachte. Und das ist nicht förderlich für die kritische Auseinandersetzung.

Dann gibt es noch die Zusammenarbeit mit Vereinen. Nun, da fällt mir geöffnet.de ein. Die bespielen ja Räume und Bauten für kurze Zeit. Das geht von stundenweise bis zu einem halben Jahr. Sie gehen gegen die Lethargie an und beleben Straßenzüge oder lang stillgelegte Bauten. Bringen also Anstoß für Interessenten, die eine zukünftige, längerfristige Nutzung machen.

Mit den Wächterhäusern, also dem Verein HausHalten stehen wir im Austausch. Wir stimmen unsere Gebäudesicherungslisten, die Maßnahmen und Förderungen miteinander ab. Nicht, dass es zu gegensätzlichen Maßnahmen kommt.

Haben Sie auch Austausch mit Eigentümerverbänden?

Ja, der Eigentümervereinigung Haus & Grund. Sie sind seit einem Jahr verstärkt in Sachsen aktiv, da es Probleme in Chemnitz gab und gibt. Dort wurden Teile einer intakten Blockrandbebauung, die der Stadt gehörten abgerissen. Bestandsbauten von Privateigentümern verloren dadurch immens an Wert. Haus & Grund gehen nun auch gegen Verwaltungsvorschriften an, da diese zu Lasten der eigenen Interessen gehen.

Wo sehen Sie Probleme in der Umsetzung ihres Projektes?

Ein großes Problem ist, dass der Fachausschuss Bau und die Baugremien kein Interesse an Abläufen und Projekten in anderen Städten haben. Da gibt es also gar keinen Erfahrungsaustausch. Allerdings ist eine Besserung abzusehen. Durch unseren vermehrten Kontakt und dem Austausch mit dem Stadtforum, dienen wir als Informationsträger und sind zudem ja auch Fachleute, die entsprechendes Hintergrundwissen mitbringen.

Zurzeit bestehen aber immer noch große Probleme auf Landesebene. Die vorhandenen Bund-Länder Verwaltungsvorschriften sind auf den Stadtumbau Ost ausgerichtet. Hier vor allem auf den Abriß. Das bemerkt man an der Interpretation des Staatsministers Herrn Buttolo. Er neigt sehr zu Abriß. Eher noch Abriß von Altbauten, als von Neubauten, da Altbauten teurer in ihrer Sanierung sind als Neubauten. Da kommt es eben dann dazu, dass Forderungen des Bundes oder Gremiensitzungen, die einmal im Jahr stattfinden, durch falsche Teilnehmer aus Sachsen beeinflusst werden. In eine städtebauliche Planungssitzung wird aus Sachsen jemand von der SAB Bank geschickt, der zu städtebaulichen Entwicklungen überhaupt keine Ausbildung und Wissen hat und daher nicht aussagekräftig ist! Zudem ist beim Land Sachsen auch keine inhaltliche, weiterführende Auseinandersetzung zu erkennen. Aber ich muss sagen, dass die Stadt Leipzig da jetzt in die richtige Richtung geht.

Schwierigkeiten in Verwaltung sind aber zum Beispiel, im Umgang mit dem Planmaterial, den Stadtentwicklungsdaten. Es gibt keine Abrißpläne der letzten Jahre, da die Listen nicht jährlich weitergeführt wurden, beziehungsweise die Pläne nicht separat abgespeichert wurden. Pläne wurden also einfach überschrieben. Es kann heute also keinerlei Entwicklung mehr nachvollzogen werden. Dann, wie ich es schon im Falle der Denkmalpläne gesagt hatte, die unkreative Arbeit mit dem Planmaterial. Man hat den Eindruck, dass die Leute gar nicht wissen, was man aus Plänen alles herauslesen kann. Ein bekanntes Beispiel ist aus Berlin bekannt, die ihre Pläne der Stadtentwicklung in einem Buch veröffentlicht hat.

Leider muss auch gesagt werden, dass das Amt für Stadterneuerung und Wohnbauförderung (ASW) stadtplanerisch keine Zielsetzung hat. Die Vergabe der Fördergelder geschieht also recht unzusammenhängend und teilweise nicht nachvollziehbar. Es werden also Gelder für sich gegenseitig negativ beeinflussende Projekte vergeben. Der Leiter ist offen für Projekte und unterstützen diese auch aber mehr unter dem Motto der Weg ist das Ziel, da man kein Ziel hat. Wobei wir ja schon froh sind, dass es diese Offenheit gibt und es etwas geschieht.

7.16.**Interview Leibniz Institut für Länderkunde in Leipzig,
Dr. Bastian Lange, Dipl.-Geograph**

18.02.2008

Sie beschäftigen sich wissenschaftlich mit Stadtentwicklungsströmungen und untersuchen das kreative Potential. Was genau können wir darunter verstehen?

Nun, ich arbeite am Leibniz Institut für Länderkunde, am Forschungsprojekt ACRE - Accommodating Creative Knowledge-, ein Verbundprojekt für vier Jahre, welches Leipzig zum Forschungsgegenstand hat. Es ist Schnittstelle von der Erfassung des kreativen Wissenspotentials, auf der einen Seite, auf der anderen die Suche nach Effekt und Wirkungsmöglichkeiten hinsichtlich der Wettbewerbsfähigkeit von Städten.

Wir gehen verschiedenen Fragen nach, zum Beispiel: Wieviel kreatives Potential gibt es; wer sind die Kreativen; was machen sie; wie agieren sie? Wie können sie sich einbringen und was ist ihr Beitrag für den Wirtschaftsraum Leipzig? Es geht auch um Steuerungsfragen. Wie handeln die Kreativen? Wie nehmen stärkere stabilere Player die Kreativen wahr? Beeinflussen oder fördern diese Player die Kreativen oder blockieren sie oder nehmen sie gar nicht wahr?

Die Akteure werden auch nach soziologischen Gesichtspunkten untersucht. Agieren sie in Netzwerken oder einzeln? Wie ist die Arbeit in den Netzwerken der Akteure organisiert? Wie gehen sie mit Ort und Raum um; Wie schaffen sie Räume; wie organisieren; wie agieren sie? Wie positionieren sie sich in den Konsumwelten?

Seit zwei Jahren wird es für mich interessant. Seitdem gehen meine Untersuchungen in die Richtung: Wie steuert der Bund und das Land diese Akteure? Das ist sehr spannend, da es ein junges Politikfeld ist und es daher eher zur Tagespolitik gehört. Die Metaebene muß dann runtergebrochen werden auf detaillierte sehr praktische Fragen. Aber ich suche dann wiederum nach den zentralen Aussagen die momentan zur Debatte stehen. Ich denke es ist sehr wichtig eine Sprache für das generelle gesamte Phänomen zu entwickeln. Dies ist notwendig um die lokalen Beziehungen zu überschauen. Auch kritisch zu sein gegenüber der recht unkritischen Diskussion auf Ebene der EU, des Bundes und auch des Landes Sachsen.

Zurzeit arbeite ich an einem EU-Projekt und seit Januar an dem Kultur- Wirtschaftsbericht für Sachsen für das SMWA und SMWK in Dresden, zusammen mit einem Berater aus Köln. Letztes Jahr habe ich in Leipzig das Thema Wirtschaft und Kreativität verstärkt in eine Metropolkonferenz eingebracht. Ich gebe auch Stichworte an die Administration, beeinflusse also die Raumpolitik. Gleichzeitig muß ich forschen und sollte daher eine kritische Distanz wahren. Das ist nicht immer so einfach.

Ich finde es schön dieses Phänomen der Kreativwirtschaft zu beobachten und eine entsprechende Sprache zu entwickeln auch kritisch zu hinterfragen und nach den spezifischen Potentialen zu fragen.

Ganz konkret findet am 29. Februar die Stadtwerkstatt zum Thema: *kreativ* hier in Leipzig statt. Herr Girardet, der Kulturbürgermeister, Herr Martin zu Nedden, Beigeordneter der Stadtentwicklung und Bau

und auch Vertreter der Wirtschaft der Stadt Leipzig werden daran teilnehmen.

Innerhalb dieses Workshops will man das Thema Kreativwirtschaft konkret ansprechen, Lücken aufzeigen, Ansprechpartner benennen und dessen Förderung erarbeiten. So daß dann die Leute ein detaillierteres Wissen über diese Probleme erhalten und auch Kompetenzen anderer kennen lernen und vor allem akzeptieren.

Ganz konkret geht es um Standortpotentiale, Dienstzuständigkeiten, wer fühlt sich für so ein Feld verantwortlich. Diese Zuständigkeiten, gerade innerhalb der Administrativen ist sehr wichtig und sollte vor allem den Akteuren bekannt sein. Gerade die Administration benutzt ja ein ganz bestimmtes Vokabular und feste Abläufe für die Durchführung der Programme.

Gehen Sie während ihrer Arbeit auf bestimmte Kreative Szenen ein?

Für Leipzig versuchen wir gerade exemplarisch das Thema Design zu fördern. Für mich ist es die Schnittstelle zwischen Ästhetik und Produktion; künstlerisch, kreativ, spielerisch, es hat einen veredelnden Charakter, kann Nischen füllen und ist in der Region noch nicht aktiv besetzt. Die Kunst ist schon sehr stark in der Stadt von stabilen Playern etabliert. Wir arbeiten mit 'Designers Open' in Leipzig zusammen und wollen uns auch als Forschungsinstitut für den jungen wachsenden Markt verantwortlich zeigen. Dies systematisch auf Regionbildungsebene. Hier also der Schwerpunkt: Wie kann man eine Metropolregion ausbauen? Wir wollen also aktiv Player bis hin zu Wirtschaftsinitiativen ansprechen, Netzwerke bilden, vielleicht auch Ressourcen bereitstellen. Unsere Forschung bezieht sich auf den wachsenden Markt und somit der derzeit stattfindenden Imagebildung Leipzigs und somit der Ausbildung dieser Metropolregion.

Wie lange sind Sie jetzt schon in Leipzig?

Ich bin seit 2006 in Leipzig, habe vorher am Bauhaus Dessau für das 'shrinking cities komplex gearbeitet und bin daher mit der Achse Halle-Leipzig vertraut. Ich habe länger mit dem Klaus Overmeyer zusammengearbeitet, für die Stiftung Bauhaus und auch für Berlin.

Hier in Leipzig habe ich mir langsam ein Detailwissen angeeignet, gerade im administrativen Bereich. Kenne mich aber noch nicht so gut im Szenenbereich aus, Musik oder Kunst, Architektur. Ein anderes, privates Standbein habe ich in Berlin. Dieser Abstand ist für meine Arbeit ganz gut, da ich immer auch eine Vergleichsdimension habe. Man kann besser Beobachten, wenn man nicht vollständig drin steckt. Man kennt nicht die ganzen Probleme im Hintergrund und genau das ist eigentlich ganz hilfreich. Man ist offen für alles. Ich denke ich komme eben aufgrund dieses Abstandes auf andere Fragestellungen.

Welche konkreten Stadtentwicklungskonzepte verbinden Sie denn mit den kreativen Potentialen hier in Leipzig?

Mir schwebt gerade vor so eine Art Claim oder Brand zu entwickeln, wo Designer mitarbeiten könnten. Dieser sollte radikal und international besetzt sein, um Zuständigkeiten herzustellen. Wenn dann nur alle aus der Stadt in Stellung gebracht werden, wird das nicht unbedingt hilfreich sein. Ich muß sagen, gerade die Administration der Stadt ist sehr offen gegenüber diesem Thema, sehr fair und neugierig gegenüber anderen Leuten.

Aber meiner Meinung nach ist das Wissen und die Bildung, die Wissenschaft in Berliner besser mit der Stadt selbst vernetzt. Es gibt dort

Netzwerke, viele Veranstaltungen und auch Lehre an den Universitäten, die sich auf die Stadtentwicklung, das Marketing und Förderung, Entwicklung der Stadt beziehen. Hier in Leipzig ist die Universität überhaupt nicht integriert. Man weiß nicht wer die einzelnen Ansprechpartner in der Universität sind, wo sie sitzen. In der Geographiefakultät gibt es ja Leute, die sich mit Stadtentwicklung beschäftigen. Selbst das Leibniz Institut ist nicht wirklich integriert. Es spielt innerhalb der Stadt eine zu kleine Rolle. Berlin setzt viel mehr auf die Universitäten und arbeitet auch mit deren Potentialen konkret zusammen. Die HGB funktioniert in Leipzig so einwenig. Es gibt dann einige freie Radikale aber alles ist noch so unausgegoren.

Es gibt ja die Aktion 5 für die freie Szene, also 5% des Kulturetats für die Unterstützung von Projekten der freien Szene. Das ist sehr wenig, wenn man mal sieht, wie viel Publikum diese freie Szene im Vergleich zu den großen Häusern eigentlich hat.

Der Kulturetat wurde, wie ich gerade erfahren habe, von 1,8 auf 2,3 Prozent erhöht. Es tut sich was. Denn der Gesamtetat wird nicht größer werden. Aber man muß sich eben fragen, ob es immer den Rückgriff auf öffentliche Mittel geben muß. Oder ob man nicht den Übergang in Selbsttragende Strukturen einschlägt. Das braucht ein immenses Wissen um dies zu professionalisieren. Aber in Leipzig gibt es große ansässige Unternehmen, die durchaus als Sponsor tätig werden sollten. Es sollte also verstärkt ein Absatzmarkt durch große Events oder Messen angekurbelt werden, um dann, wie es in Berlin geschehen ist, als Standortfaktor zu funktionieren. Die Kreativwirtschaft, wie die 'Designers Open' oder das 'pop up' sind wichtig. Man muß Möglichkeiten anbieten, daß die Kreativen ihre Designartikel oder Kunstwerke präsentieren und verkaufen können, ein Markt muß also initiiert werden.

Die Unterstützung der Kreativen ist aber nicht so einfach, da sie ja mehrheitlich sehr selbstständig sind. Zuviel könnte sie dann wieder abschrecken und als Bevormundung verstanden werden.

Ja, der Umgang mit den Kreativen ist entscheidend. Auch, wie hält man diese in der Stadt, da sie auch immer transnational arbeiten. Welche Räume kann man ihnen bieten? Welche Möglichkeiten des Zugangs zu den Märkten sind für sie vorhanden? Die Möglichkeit irgendwas zu verkaufen, in Ausstellungen anzubieten, denn Märkte sind nicht per se da. Eine Möglichkeit, die in Berlin funktioniert hat, ist die finanzielle Unterstützung der Kreativen für die Teilnahme an Messen und anderen Verkaufsgeschichten. Hier gibt es eine aktive Unterstützung durch den Berliner Senat. Dies wird seit ein zwei Jahren gemacht. Eine wichtige Unterstützung der Kreativen sollte schon während der Ausbildung geschehen, wie der 'designs reaktor' an der UdK am Studiengang Industrial Design. Hier werden Professionalisierungspraktiken gelehrt.

Oder es sollte anderweitige Informationsstellen für die Kreativen geben, deren Einstieg in den Markt zu unterstützen. Beispielsweise durch bereitgestellte Ladenflächen mit einfachster Ausstattung, wo sie ihre Arbeiten zum Verkauf anbieten können. Räume können als Inkubator aufbereitet werden, als Zwischenlösung diese Leute reinholen. Die Stadt könnte eine Art Verkaufswochenende solcher Produkte der Kreativen als Event organisieren und belebt damit zur gleichen Zeit eine Straßenzeile neu. Dies wird als 'Shop in Shop' bezeichnet. Berlin hat das sehr erfolgreich als 'Berlinomat' durchgeführt. Alles kleine

Sachen die, wenn sie funktionieren, sich ausbreiten und es dann auch andere machen. Berlin hat es ja in dem Falle vorgemacht.

Der Fokus sollte verstärkt auf den Absatz oder auf Aufträge gerichtet werden. So daß Kapital in die Stadt fließt und vor allem, Einkommen geschaffen werden. Denn jeder muß von etwas Leben. Hier sollte sich die Stadt langfristig interessieren um eben auch langfristige Erfolge zu erzielen. Sonst gibt es immer nur einen kurzen Hype, ein paar der Kreativen schaffen es, sind erfolgreich.

Eine Stadt muß dies aber dauerhaft als Wirtschaftspotential nutzen. Die Aktivitäten der subkulturellen Szene müssten noch mehr auf die gesamte Stadtentwicklung und das Marketing ausstrahlen. Daraus entwickelt sich dann eine neuer Brand für die Stadt, als vielleicht Stadt der Designer und Kreativen. Was gibt es denn bisher in Leipzig? Die Messestadt - was eigentlich nichts aussagt. Wer sich besser auskennt, für den ist es dann die Leipziger Schule. Aber ist das wirklich alles? Man sollte solch einen Brand nicht nur historisch sehen, sondern auch aus dem Kreativen heraus.

Ich finde in den aktuellen Ideen nicht so richtig den Begriff 'Leipziger Freiheit'. Der ja sehr gut auf die kreative Szene passt. Aber auch traditionell aus der Eigenständigkeit, der Autonomiebestrebung heraus kommt. Da könnte man noch viel mehr darauf aufbauen. Gerade diese Heterogenität die es hier gibt, muß man als Stadt für das Marketing nutzen. In Westdeutschen Städten ist so etwas in der Form nicht mehr vorhanden. Die 'Leipziger Freiheit' passt sehr gut zur kreativen Selbstbestimmung, die hier schon stark spürbar ist.

Diese neue Identität Leipzigs sollte auch neues Potential in die Stadt holen und halten. Wobei es nicht notwendig ist, die Leute an sich auf ewig zu halten, sondern entscheidend ist, Kreativität auf Dauer zu halten. Dies geschieht meiner Meinung nach durch die Ausbildung kreativer Leute, die dann auch weggehen und dann aber auch mit neuen Eindrücken wiederkommen. Oder welchen, die eines ihrer Standbeine hier haben, temporär aber auch in anderen Städten arbeiten oder für kurze Zeit Leben. Es besteht ja schon oft ein Netzwerk für Leute, die national oder international Arbeiten, mit ganz eigenen Mobilitätsmustern.

Solche Netzwerke sollte man auch auf Stadtebene aufbauen, also kooperativ mit anderen Städten zusammenarbeiten. Gerade im Designbereich gibt es mit 'Designers Open' eine angestrebte Zusammenarbeit mit Berlin. Es ist wichtig sich auszutauschen, bestehende Erfahrungen anderer nutzen und hierher holen. Die Kreativen haben ja schließlich auch ihre Netzwerke in andere Städte.

Dieses Maß an dauerhafter Bindung herzustellen ist technisch nicht steuerbar. Rein aus Immobilienperspektive interessant ist das 'co-working spaces'. Als Konzept dient es um Immobilien zu aktivieren. Das Klientel sind diese, die das mobile Leben auch leben.

Die also in eine Stadt kommen, die Räume mit technischem Anspruch für kurze Zeit brauchen, denen aber Cafés mit W-Lan nicht ausreichen. Leute, die temporär zwei, vier oder sechs Wochen Anspruch auf einen Tisch haben, wo Besprechungen oder kurze Projekte bearbeitet werden können. Mit Anschluß an Kaffee und vielleicht auch Dusche. Und da geht es dann sogar noch weiter. Inzwischen haben diese 'co-working spaces' auch Zugang in bestehende soziale, kommunikative

Infrastrukturen, dies wird mit angeboten. Diese kommunikativen Leute kommen so schneller in vorhandene Netzwerke rein und es findet ein stärkerer Austausch statt.

Als ich gerade einmal zwei Monate hier war, öffneten sich mir überall die Türen und Tore. Aber das ist nicht überall so und auch nicht zu allen Szenen, die derjenige braucht. Es sollte also eine Art Andockstation aufgebaut werden, ohne denjenigen jetzt an die Hand zu nehmen und ein Kulturprogramm vor die Nase zu setzen. Das kann dann auch ein kurzfristiger Ausstellungs- oder Verkaufsort sein, um hier wieder das Marketing mit reinzubringen. Dieses Immobilienkonzept der 'co-working spaces', als Standortkonzept geht noch weiter, es gibt jetzt schon Internetforen wo sich weltweit 'co-working spaces' vernetzen. Wo sich einzelne Projekte mit konkreten Arbeitsmöglichkeiten zusammenfinden, und sich austauschen.

Die Mobilen könnten also, wenn es sich für ein Projekt anbietet, dort so einen Tisch und den Daten und sozialen Anschluß mieten. Dann könnten diese mobilen Menschen sich nach einiger Zeit entscheiden, wo sie Fuß fassen wollen und sich fest vielleicht für Leipzig entscheiden. Vielleicht gerade durch das ruhige Leben aber auch die Offenheit hier. Die Szenen sind noch nicht so abgegrenzt. Die Musikleute kennen die Kunstleute.

Ich denke Kreativität kann sich auf Dauer nur Halten, wenn immer auch neuer Input kommt. Dieser kommt meist nur durch neue Akteure, neue Sichtweisen. Es gibt ja heute mehr einen kurzfristigen Zusammenschluß von verschiedenen Büros für ein Projekt und danach trennt man sich wieder. Es ist also eher ein wachsen und schrumpfen zur gleichen Zeit, was dauerhaft sehr stabil ist und ein hohes Maß an Flexibilität bringt. Die flexible Nutzung von Räumen gehört hier dazu. Räume, die man schnell mieten kann aber auch schnell wieder raus kommt. Es findet ein qualitatives Wachstum dieser Ökonomien statt.

Die Innovation sollte man durch Austauschprogramme oder des Angebotes von hochflexiblen kurzfristig für kurze Zeit zu mietenden Räumen konstant installieren. In einer solchen Immobilie sollten also $\frac{3}{4}$ feste Mieter vorhanden sein aber $\frac{1}{4}$ flexible Räume. WLAN, ein Tisch, Stuhl und Licht reicht da schon aus. Und soziale und kreative Netzwerke, die die betreffenden Leute nutzen können. Wenn die Räume im Erdgeschoß flexibel genutzt werden, strahlt das dann auch auf das Nachbarhaus oder in die oberen Stockwerke aus und wird dann zu einem Stadtentwicklungskonzept. Hier ist das richtige Maß an Offenheit entscheidend, so etwas wie Unbestimmtheit, um die freien Radikale der Kreativen für die eigene Entwicklung nutzen zu können. So eine Art Unruheherd, systematische Unsicherheit, Unklarheit gerade aus Sicht der Klientel.

In meiner Sprache geht es dann immer um Innovation. Sonst läuft es sich tot. Dieses sollte man auch räumlich integrieren. Auch eine Stadt sollte die ständige Aufmerksamkeit garantieren, auch indem sie den Wechsel fest installiert. Auch um das eigene Profil nachhaltig aufrechtzuerhalten, als interessanten Ort dauerhaft zu funktionieren. Ein Maß an Wandlung auch zuzulassen.

Welche Probleme sehen Sie hierbei?

An wen wendet man sich mit solchen Konzepten? Planungsabteilung, Wirtschaftsdezernat oder in die Bildungsecke? Die Konzepte und auch die Akteure werden dann rumgereicht. Gerade wenn man auch um Fördergelder ringt, welche Perspektiven man dann eröffnet, wie man sie darstellt. Man muß man das Klientel benennen, um die Vermieter für neue Ideen zu gewinnen.

Ich selbst bin gerade mit den 'co-working spaces' an der Aufarbeitung: Wie kann man mit den Begriffen ein bestimmtes Verständnis von Innovationen in diesen Kreativökonomien auch räumlich, organisatorisch, sozial denken. Was können Vertrauensdimensionen machen? Mit welchen Begrifflichkeiten kann man solche Prozesse benennen? Solche Phänomene zu konzeptionalisieren, zu verstehen und auch im Dialog anzubieten oder darauf hinzuweisen ist entscheidend, nicht nur aus räumlichen sondern auch sozialen Perspektiven. Was man immer noch so hört: Die Kreativen sind so frei und Spinner, mit den kann man alles machen. Nein, es geht um ganz solide Ökonomie. Die Effekte aus ökonomischen Entwicklungen haben Auswirkungen auf das soziale, kommunikative, bauliche, städtische Realitäten einer Stadt. Muß man auch die Kreativen mit dieser Nüchternheit betrachten. Es geht um Arbeit, Existenzsicherheit und auch um gesellschaftliches Wirken.

7.17.**Interview Baudezernent Böhlen, ehemals Mitarbeiter des SAB****Klaus Hartig**

19.05.2008

Was ist die SAB?

Dies ist die Sächsische Förderbank. Das SAB ist 2002 unter Herrn Metz entstanden, dem damaligen Finanzminister von Sachsen. Er wollte die Fördermittelvergabe zentralisieren.

Zu Beginn wurde lediglich der Stadtumbau Ost über die SAB abgewickelt. Die Anträge wurden von den Kommunen entwickelt und als Fördervorschläge an die SAB gesandt, denn Antragsberechtigt sind lediglich die Kommunen. Die SAB bestimmt die Geldverteilung an die einzelnen Kommunen aus dem Gesamtetat des Fördertopfes Stadtumbau Ost. Die von der SAB geprüften Anträge gehen an das Staatsministerium des Inneren weiter und nach deren Prüfung geht es an den Bund, die aber nur rechnerisch prüfen.

Das Maßnahmenkonzept kommt von den Kommunen, die ihre Maßnahmen über 5 Jahre planen. Änderung, die sich während der beantragten und gestatteten 5 Jahre ergeben, konnten nachgereicht werden und wurden eigentlich auch immer genehmigt.

Ab 2004/05 hat die SAB auch die Fördervermittlung von den Programmen Stadtkernsanierung, Soziale Stadt und Denkmalschutz übertragen bekommen. Vorher war das Regierungspräsidium für alle Förderanträge zuständig. Dieses ist näher an kommunalen Stellen dran und es besteht eine direktere Zusammenarbeit, von daher ist die Einführung der SAB kein Vorteil. Aber die Bündelung der Fördermittelvergabe durch die SAB ist wiederum verständlich.

Wie kann die SAB temporäre Projekte fördern?

Zu Beginn der Arbeit des HausHalten e.V. fand eine gemeinsame Begehung der Häuser mit mir, also einem Vertreter des SAB und Heike Will vom ASW statt. Dies vor allem unter der Prämisse: kann man die Baumaßnahmen an den Wächterhäuser durch Fördergelder finanzieren? Damals ist dies nicht möglich gewesen, da wir keinen Fördertatbestand finden konnten. Allein durch Sicherungsmittel konnten wir kleinere Baumaßnahmen finanzieren, was dem Konzept der Wächterhäuser, der Pflege, Erhaltung und Bewirtschaftung durch Nutzer auch entspricht. Zu beachten ist, daß Bestandsicherungen nicht förderfähig sind, sondern nur einfache Maßnahmen zulässig sind. Also reine Sicherungsmaßnahmen Außen an den Gebäuden konnten finanziert werden. Die Maßnahmen im Innern wurden und werden durch die Nutzer in Absprache mit dem Eigentümer finanziert und durchgeführt.

Am Anfang gab es noch die Überlegung der Erlassung der Grundsteuer der Häuser für die Eigentümer für die Zeit der Zwischennutzung, nach dem Vorbild der Steuererlassung für Zwischennutzungen von Freiflächen aber daraus ist glaube ich nichts geworden, da sicherlich der Kämmerer nicht davon begeistert war.

Die Förderung von verschiedenen Zwischennutzungen in einem Gebäude wird durch die Fördersperre nach erfolgter Förderung behindert. Kann diese Fördersperre für Zwischennutzungen umgangen werden?

Fördersperre als Begriff ist nicht vorhanden, es heißt Zweckbindungszeitraum. Dieser ist in der sächsischen Haushaltsordnung und Verwaltungsvorschrift festgesetzt. Für Sicherungen gibt es allerdings keine Zweckbindung. Allerdings sind die Grenzen zwischen Sicherung und Instandsetzung sehr eng oder fließend. Bei der Instandsetzung ist sehr wohl eine Zweckbindung vorhanden. Für Sicherungsmaßnahmen ist es nicht so kritisch, da hier wenig Fördergelder fließen, also man bei nachweislichem Bedarf wieder fördert. Aber, wie bei allen, ist diese Entscheidung immer von der Auffassung des Bearbeiters in der Kommune abhängig. Die Sicherungsförderung geht einher mit der Formulierung einer Perspektive für das Gebäude, einer konkreten späteren Nutzung. Aber es gibt keine Zeitangabe, wann diese Nutzung kommen muß.

Begriffsbestimmungen sind übrigens im Bauzustandsbericht enthalten, der etwa von 1996 herausgebracht wurde.

Von Seiten eines Stadtentwicklungsamtes wurden starre Förderprogramme als Problem dargestellt. Also genau festgelegte Inhalte und Umfang der Arbeiten. Eine Anwendung der Förderung für kreative Projekte oder kurzfristige Aktionen von Seiten der Städte ist fast unmöglich. Ist hier eine Änderung in Sicht?

Durch die neue Verwaltungsvorschrift vom 08.04.2008 sind Projektförderungen möglich. Vorher gab es nur reine Objektförderungen. Meiner Meinung nach engt die Projektförderung aber die Kommunen mehr ein aber sicher kann man jetzt Projektakteure wie HausHalten e.V. fördern.

Eine weitere sehr gute Änderung ist, daß in die neue Verwaltungsvorschrift eine Bewirtschaftungsberechnung eingeflossen ist. Vorher waren lediglich Baukosten für die Genehmigung abgefragt worden. Jetzt sind es also auch die Folgekosten, was Auswirkungen auf die Genehmigung von Kommunalen Einrichtungen, wie Schwimmbäder hat.

Wird das Förderprogramm Stadtumbau Ost auslaufen oder mit dem Stadtumbau West als gesamtdeutscher Fördertopf weiter bestehen?

Ich denke die Förderung Stadtumbau Ost, welche bisher bis Ende 2009 läuft, mit weiteren 5 Jahren der Umsetzung der letztgenehmigten Gelder, wird danach weiterlaufen. Aber nicht in der gleichen Höhe, sondern mit geringeren finanziellen Mitteln. Man muß sich schließlich einmal überlegen, wie viel Geld schon durch diese Förderung in die Kommunen geflossen ist.

Welche weiteren Förderungen spielen im Stadtumbau eine Rolle? Das URBAN ist ja nun abgelaufen.

Das EFRE ist noch sehr gut. Durch die Kofinanzierung des Stadtumbau Ost mit EFRE kann man die Eigenmittel der Kommune auf ca. 8% senken! Normalerweise müssen die Kommunen 1/3 selbst finanzieren.

Förderungen sind auf Einzelleistungen festgelegt, nicht auf den baulichen Ablauf oder Jahreszeiten. Kann man projektbezogene Abläufe stärker in die Ausgabe und Ablauf der Förderung integrieren

Die Fördermittel sind betriebswirtschaftlich formuliert, nicht baufachlich. Ein Beispiel: in einem Haus lag die Bewehrung der Deckenbalken offen und es wurde ein Antrag auf Sanierung der Balken als Sicherungsmaßnahme gestellt. Diesem konnte nicht stattgegeben werden, sondern nur die Stempel für 500.000 € zur Sicherung der Decken.

Es wurde also Geld ausgegeben, bis man dann später das Geld für die Instandsetzungsmaßnahmen noch zusätzlich ausgeben kann.

Bei der SAB arbeiten zum großen Teil Banker, gerade während der Anfangsphase. Diese können sich Themen des Bauens und des Städtebaus gar nicht annähern, das Grundwissen ist nicht vorhanden und daher auch kein Verständnis, denn sie wissen nicht was eine Eckbebauung ist und verstehen daher nicht den Ansatz der Wächterhäuser.

Ich bin daher gegen den Strom geschwommen, was aber eine spannende Aufgabe ist – 85% waren damals für den Abriß. Aber man kann nicht einfach so abreißen, nicht ohne Entwicklungs- oder Schrumpfungspläne.

Am Anfang des Förderprogramms Stadtumbau Ost durften nur nutzbare Wohnungen abgerissen werden, also nicht unnutzbare Häuser oder Ruinen. Wir haben daher soweit es ging unnutzbare Bauten als trockene Bauten klassifiziert, so daß diese abgerissen werden konnten. Der Abriß wurde damals noch mit 70 €/m² gefördert. Heute sind es noch 50 €/m² Förderung und heute ist auch der Abriß von Ruinen erlaubt.

Baudezernat Böhlen, Leipziger Land:

Gibt es in Böhlen Leerstandprobleme?

Wir haben nicht diese massiven Leerstände und auch nicht wertvolle Bauten aus der Gründerzeit. Böhlen wurde ca. 1928 als Industriestadt gegründet, solch eine Gebäude- und Gesellschaftsstruktur ist jetzt vorhanden.

Welche Nutzer könnten an Zwischennutzungen in Kleinstädten interessiert sein?

Böhlen hat nicht das entsprechende Klientel. Das Klientel für Zwischennutzungen sind ja jene der so genannten Gentrifizierung: Pioniere, die Künstler und Studenten.

Wie kann man diese aktivieren und begeistern?

Diese Leute muß man erstmal nach Böhlen holen. Sie brauchen eine gute Anbindung an die Leipziger Innenstadt, vor allem eine gute ÖPNV Anbindung. Durch den Tunnel rückt diese näher heran. Die Fahrzeiten werden sich wesentlich verringern. Bisher fährt man 50 min mit der Straßenbahn, das wird sich dann auf 15 min verkürzen, so lange braucht man jetzt mit dem Auto.

Aber auch attraktive Angebote an Freizeitgestaltungen für diese Bevölkerungsgruppen fehlen jetzt noch und sei es nur zum abendlichen Biertrinken. Ansprechende Übernachtungsangebote an Hotels oder Restaurants sind nicht vorhanden.

Welche städtebaulichen Maßnahmen werden mit welchen Förderungen in Böhlen derzeit angewandt? Was ist die Zielsetzung?

In Böhlen führen wir, also die Kommune derzeit die Sanierung des Clubhauses mit Fördermitteln des Stadtumbau Ost durch. Dieses wird danach an einen Pächter verpachtet.

Ich habe gerade angefangen ein Stadtentwicklungskonzept zu entwickeln. Ich bin erst seit Juli 2007 Baudezernent in Böhlen, und bin so nach und nach die wichtigsten Punkte angegangen.

Ganz wichtig ist das Entwicklungskonzept, wobei es nicht eines der Stadt sein soll, sondern es als Regionalkonzept ausgearbeitet werden wird. Da bin ich aber gerade in den Anfängen.

Ich will einen Film über Böhlen und die Nachbarkommunen machen lassen, als Retrospektive, um deren bisherigen Wert und die Kapazitäten, die Chancen der Region Südleipzig aufzuzeigen. In lockerer Runde, also fern von Büro- und Besprechungsräumen werde ich diesen Film den Bürgermeistern, Baudezernenten und evtl. den Kämmerern der Nachbarstädte vorstellen. Mal sehen was die Diskussion bringt.

Ein Vorteil im Zusammenschluß der Kommunen zu einer gemeinsamen Entwicklungspolitik sind die eventuell zu erlangenden höheren Fördermittel für regionale Entwicklungen.

Zum anderen aber einfach die Zusammenarbeit der Kommunen, was ja schon teilweise über Zweckverbände geschieht. Einige Kommunen sind finanziell besser gestellt als andere. Durch die Zusammenarbeit können die Standortvorteile gebündelt und gemeinsame Entwicklung gezielt gefördert werden. Auch in der Durchsetzung von Interessen mit Stadt Leipzig, zum Beispiel die bessere Verkehrsanbindung, ist eine gemeinsame Arbeit von Vorteil.

Die A72 wird derzeit nicht weitergeführt, also werden weiterhin Verkehrsmassen auf der zweispurigen Bundesstraße bewältigt werden müssen. Boote können nur bis Zwenkau fahren. Das Radwegenetz ist gut ausgebaut. Der Ausbau alter Wegeverbindungen wurde jetzt um 2/3 gestrichen. Böhlen soll nach bisherigen Plänen ÖPNV-Verknüpfungsstelle bleiben und nicht abgeschnitten werden.

Ein Regionalplan Westsachsen ist vorhanden und meiner Meinung nach sehr gut.

7.18.**Interview Sparkasse, Firmenkundenbetreuung Leipzig****Jörg Milker, Pirkko Thiemicke**

08.07.2008

Welche Möglichkeiten der Finanzierung von Alternativen oder auch temporären Nutzungen bietet die Sparkasse an?

Die Sparkassen haben keine speziellen Kreditarten für diese Anwendungsgruppe entwickelt, sondern es wird im Gespräch nach dem passenden Kredit für den Kunden und das Projekt gesucht und den Anforderungen angepasst. Es ist also immer eine Prüfung des Einzelfalles.

Die klassische Finanzierung geht über die Bausparkasse, der LBS. Hier bekommt der Eigentümer oder derjenige der das Gebäude in Erbpacht hält eine Finanzierung. Daneben gibt es aber noch das Mieterdarlehen, welches bei den von Ihnen angesprochenen Fällen genutzt werden könnte. Nicht zu vergessen sind aber auch Zweckdarlehen, Privatkredite oder der Dispositionskredit.

Wichtig für eine Bank ist, dass die investierten Gelder langanhaltend und somit nachhaltig eingesetzt werden. Also Maßnahmen finanziert werden, die auch nach Ablauf des Kredites noch Bestand haben. Dies ist bei einem Kredit über 3000€ auf 10 Jahre eher unwahrscheinlich. Bei kürzeren Laufzeiten sieht das natürlich anders aus.

Erläutern Sie bitte kurz die einzelnen Darlehensarten.

Das **Mieterdarlehen** der LBS ist für Eigennutzer geeignet, die bis zu 50.000€ in ihre eigenen Mietbereiche investieren wollen. Dies wurde ins Leben gerufen, um Eigennutzer und Selbstausbauer zu aktivieren. Das heißt also, der Eigentümer investiert lediglich in die öffentlichen Bereiche und die Mieter können ihre eigenen Mietbereiche selbst ausbauen. Für eine langanhaltende Sanierung sollte der Vermieter im eigenem Interesse aber Controlling und Fachkräfte in die Arbeit integrieren. Dieses Darlehen wird in unterschiedlichen Größenordnungen für Bausparer angeboten.

Bis zu 10.000€ kann man jederzeit als Blankodarlehen erhalten, das heißt, ohne zusätzliche Sicherheiten nachzuweisen. Man muss lediglich sicherstellen, dass es wohnwirtschaftlich verwendet wird, welches durch die Angabe der eigenen Adresse geschieht.

Bei größeren Beträgen muss aber doch in den Mietvertrag reingeschaut werden, um sicher zu gehen, dass der Mieter bei Auszug nicht alles wieder ausbauen muss. Wobei hier natürlich zu fragen ist, was kann man mit 3000€ überhaupt leisten und wie anhaltend sind diese Maßnahmen?

In Deutschland wird für Bauaufgaben und Ausbauten allgemein eine Laufzeit von 36 Jahren angenommen. Je nach Bauspartarif hat man aufgrund des bereits angesparten Eigenanteils von 40-50% der Gesamtsumme einen günstigen Zinssatz, von zum Beispiel lediglich 1%.

Die Andere Alternative sind die **Zweckdarlehen**. Diese werden generell ohne Absicherung vergeben, was das Risiko für die Bank erhöht, und daher eine entsprechend angepasste höhere Tilgung mit höheren Zinssätzen bei kürzeren Laufzeiten hat. Diese Darlehen sind

einkommensabhängig, wie jede Kreditierung. Bekannt sind sie für die Finanzierung eines Autos oder ähnlichem.

Welche Möglichkeiten der Vorfinanzierung gibt es für Leute, die kein regelmäßiges Einkommen haben, wie Selbstständige, Studenten oder auch Arbeitslose, die sich für den Ausbau ihres Mietbereiches aber auch nur kleine Summen vorfinanzieren lassen wollen?

Kleinere Summen kann man auch als **Privatkredite** erhalten. Diese Möglichkeit steht jedem offen und ist für diese Zielgruppe eine Alternative. Die Sicherung der Rückzahlung kann durch die Einsparung in der Miete erfolgen. Wenn also der reguläre Mietpreis 400€ betragen würde, es aber aufgrund des geringeren Standards nur 200€ sind. Der Überschuss kann dann in die Abzahlung des Kredites fließen. Man muss eben immer nachweisen, woher man die Rückzahlung erbringen kann.

Für 1000-5000€ gibt es die **Allzweckkredite**, die personenbezogen geprüft werden. Diese werden in den Geschäftsstellen, den Sparkassenfilialen angenommen und auch sehr schnell geprüft, eine Woche ist da lang.

Einmal schnell überschlagen hat ein Kredit von angenommen 3000€ 15% Annuität. Das sind 60€ Rate pro Monat bei einer kurzen Laufzeit. Daran sieht man den Aufwand den die Bank hat und daher auch in Zahlung stellt. Im Falle von Ausbauten erfolgt hier keine Prüfung der Mietverträge, da diese Kredite eben an Personen ausgegeben werden.

Allerdings würde ich immer empfehlen den **Dispositionscredit** einmal gegen zu rechnen. Es ist für kleinere Beträge meist wesentlich lukrativer den Dispo des eigenen Kontos voll auszunutzen, da hier lediglich vielleicht 7 % Zinsen anfallen, bei ansonsten möglicherweise 14% der kleinen Kredite oder Darlehen.

Zudem wird das Konto mit jeder Gehaltszahlung ausgeglichen und man hat einen direkteren Einblick, da es das eigene Konto ist. Es ist daher unmittelbarer kontrollierbar und man gegebenenfalls seine privaten Ausgaben einschränkt, um das Konto wieder auszugleichen.

Bietet die Sparkasse auch die aus den Dritten-Welt-Ländern bekannten Mikrokredite an oder werden diese innerhalb der Sparkasse diskutiert?

Wir haben keine speziell bezeichneten Mikrokredite. Die gerade erläuterten Privatkredite können aber als solche angesehen werden.

Können als Absicherung Bürgschaften zum Tragen kommen?

Bürgschaften sind prinzipiell möglich, zum Beispiel als Absicherung durch die Eltern, die entsprechende Rücklagen besitzen. Dann ist für uns die Rückzahlung des Betrages gewährleistet. Bei einem Drittsicherheitsgeber müssen wir die Größenordnung die man prüft und der Aufwand der für die Bank dahinter steht abwägen. Bei kleinen Beträgen ist eine Bürgschaft daher eher schwierig.

Die klassische Baufinanzierung läuft immer über den oder die Eigentümer. Hier können entsprechende Sicherheiten eingestellt werden. Aber auch hier gibt es interessante Beispiele, wenn eine Eigentümergemeinschaft, zum Beispiel eine Genossenschaft, ein Projekt finanzieren möchte. Hier ist die Finanzierung des Kaufes möglich, der Bautätigkeiten und des Betriebes. Solche Beispiele kennen wir noch

von der Jahrhundertwende um 1900, zum Beispiel die Meyer'schen Häuser. Diese Wohnungsgesellschaft ist aus einer Stiftung heraus entstanden und hat auch Kindergärten und Lokale integriert. Die LWB hat in den 1990er Jahren zur Aktivierung von Immobilien ein Eigen-nutzerkonzept als BGB-Gesellschaft eingeführt. Sie hatte damit aber keine großen Erfolge, da es sehr schwer ist eine Gruppe dauerhaft zusammenzubringen, die in ein gesamtes Haus investiert. Meist gehen die Ansprüche an Ausbauten und Standards auseinander. Die Gruppendynamik ist nicht zu unterschätzen.

Gibt es Rechtsformen die Sie nicht finanzieren?

Nein, die Struktur spielt für uns keine Rolle. Für uns sind das alles Objektgesellschaften. Bei Finanzierungen kommt es eher auf die Größenordnung an, die Form der Absicherung und die Tilgungsmodalitäten.

In der Zusammenarbeit mit Vereinen und Genossenschaften ist deren interne Gruppenorganisation natürlich notwendig und auch gegeben. Einer ist für die Finanzen zuständig. Während des Projektverlaufs gibt es, gerade wenn Fördergelder abgerufen werden, die Pflicht zum Baucontrolling.

Stichwort Fördermittel. Beraten Sie Ihre Kunden zu Fördermöglichkeiten?

Die Sparkasse gibt keine Empfehlungen, da es hierfür andere Info-stellen, für die Selbstnutzer der Stadt Leipzig gibt. Diese prüfen die Fördermöglichkeiten und ob das Gebäude überhaupt fördermöglich ist. Diese Gelder werden dann von uns mit eingerechnet. Teilweise finanzieren wir auch Fördergelder vor, bis diese dann ausgeschüttet werden.

Die Sparkasse ist für ihre regionale Tätigkeit bekannt. Wendet man sich bei allen Projekten zunächst an die Filialen?

Das stimmt, die Sparkasse ist eine Flächensparkasse, die Beratungen erfolgen in den 107 Filialen, die regional angebunden sind. Hier werden vor allem Projekte von Privaten betreut, die ihr Eigentum ausbauen wollen.

Allerdings im Falle einer dinglichen Absicherung werden die Verhandlungen hier im ImmobilienCenter durchgeführt. Dies ist der Fall bei größeren Projekten von Genossenschaften oder Vereinen, gewerbliche Immobilien, wenn also verschiedene Aspekte dazu kommen, Controlling, Rentabilitätsvorschau, nachhaltige Mieten, wenn an Förderungen Bedingungen geknüpft werden. Es ist von der Komplexität und dem Umfang des Objektes /Projektes abhängig, wo es entwickelt und geprüft wird.

Was prüfen Sie?

Hauptsächlich wird das Konzept des Projektes geprüft, die Idee ist entscheidend. Wir schauen, ob das entwickelte Nutzungskonzept tragfähig ist und entwickeln dann gemeinsam eine Finanzierung. Die Gebietsentwicklung, in der die Immobilie steht, hat darauf Auswirkungen. Zunächst, ob das Konzept hier überhaupt Erfolg haben kann und dann auch wie hoch man die Mieten also die Tilgung ansetzen kann.

Wie sehen Sie den aktuellen Immobilienmarkt in Leipzig?

Es ist ein aktiver Markt. Die Bauträger sind aktiv und machen ihren Umsatz. Sie erwerben Objekte, die gut zu sanieren sind, und deren Denkmalabschreibung sie an ihre Investoren weitergeben können und vermieten diese Objekte für kleinere Mieten. Dieser Trend ist jetzt zu beobachten: Für einige Gebiete gehen die Mieten wieder runter, die Wohnungen werden von den Vermietern günstiger vermietet aber diese erhalten dadurch regelmäßige Mieteinnahmen, da die Häuser voll bewohnt sind. Sie erzielen also ihre Gewinne. Dies sind vor allem Immobilien an den Haupteinfallsstraßen oder jene der in 1990er Jahren saniert wurden.

Zudem geht die Neuerschließung von Standorten auf der Grünen Wiese zurück. Das Wohnen in der Stadt wird wieder beliebter und das Leben in der Stadt hat wieder zugenommen.

Welche Veröffentlichungen oder Datenbanken nutzen Sie für die Beobachtung des Immobilienmarktes?

Vor allem das Wohnungsmarktbarometer der Stadt Leipzig. Hier werden Daten von Banken, Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften der Stadt Leipzig integriert. Darin beobachtet wird der Mietspiegel der Stadt Leipzig und gerade die Genossenschaften und -gesellschaften geben ihre Daten der Mieterumzüge, warum, wohin diese umziehen, sehr detailliert weiter. Neueste Entwicklungen in den Stadtgebieten erfahren wir auch über die Presse.

Legt die Sparkasse finanzierbare oder nicht zu finanzierende Stadtgebiete fest?

Nein, bei uns gibt es keine roten Zonen, wo kein Geld hingehet.

Die Finanzierung der uns angetragenen Projekte wird in Zusammenhang der möglichen Erwirtschaftung geprüft aber es erfolgt keine Ablehnung aufgrund des „falschen Stadtgebietes“. Die Kredite, wenn das Projekt Aussicht auf Erfolg verspricht, werden in der Tilgung an den vorhandenen Mietmarkt angepasst. Die langfristige Ausrichtung und Entwicklung des Gebietes ist also in die Projektprüfung eingeflossen. Unserer Erfahrung nach sind die Projektentwickler und Bauträger auf einem sehr guten Wissensstand und haben eine reale Einschätzung für die Entwicklung der Gebiete und der Immobilien.

Die Veränderung und der Aufschwung einiger Stadtgebiete ist bereits zu sehen, z.B. die Eisenbahnstraße. Heute sind dort andere Finanzierungs-konzepte möglich als noch vor fünf Jahren. Die Stadt hat hier auf Freiräumen öffentliche Flächen entwickelt, was die Attraktivität der Wohngebiete erhöht hat.

7.19.**Interview GLS-Bank, Filiale in Berlin****Wilfried Brzynczek**

17.06.2008

Was ist die GLS-Bank?

Die GLS Bank ist eine ethisch und ökologisch ausgerichtete Bank. Sie wurde 1974 als Genossenschaftsbank gegründet und hat ihren Hauptsitz heute in Bochum. Im Mittelpunkt unserer Arbeit steht die finanzielle Partnerschaft von kulturellen, sozialen und ökologischen Initiativen von Menschen. Für sie entwickeln wir immer wieder innovative Finanzierungsinstrumente, ihre engagierten Projekte auf den Weg zu bringen oder zu begleiten.

Neben der ökologischen Baufinanzierung für 1-3 Familienhäuser bzw. eigengenutzte Wohneinheiten begleiten wir unsere Kunden insbesondere bei Projektfinanzierungen, wie z.B. im Bereich des gemeinschaftlichen Wohnens. Solche Wohnprojekte entstehen, wenn die derzeitigen Bewohner - vielfach aus der Notsituation heraus, daß der Eigentümer dieses Haus verkaufen möchte - überlegen, diese Immobilie selbst zu erwerben.

Weitere Nutzergruppen finden sich aber auch über andere Kanäle wie z.B. Freundeskreise, Verwandtschaft oder Wohnportale im Internet, die das Ziel des Gemeinschaftlichen Wohnens suchen. In Berlin gibt es viele Portale, die auf unterschiedliche Nutzerstrukturen zugeschnitten sind.

Nach welchen Kriterien entscheiden Sie die Finanzierung solcher Projekte?

Ob und in welcher Höhe wir die Projekte finanzieren, hängt vorwiegend von der Konzeption sowie der Gruppe, die eine Kreditanfrage stellt, ab.

Folgende Fragen sind dafür im Positiven zu beantworten:

Wie gut ist die Organisation der Gruppe?

Wie etabliert ist sie?

Wie sicher ist ihr Zusammenhalt?

Zumeist sind keine hierarchischen Strukturen angelegt, was in der Entscheidungsfindung zu längeren Prozessen führen kann. Dafür kann die Bank davon ausgehen, da i.d.R. im Konsens innerhalb der Gruppe entschieden wird, so daß jeder Beteiligte hinter den getroffenen Lösungen steht, was für das gemeinsame Projekt normalerweise eher förderlich ist.

Wichtig sind auch die Eigenverantwortlichkeit und die Beteiligung der Projektteilnehmer während der gesamten Dauer des Projektes, nicht nur in der Anfangsphase. Wenn die Darlehensnehmer gleichzeitig Bewohner sind, ist deren Verantwortlichkeit deutlich höher als bei typischen Investorenfinanzierungen.

Die Projektorganisation und auch die Durchführung der Maßnahmen und Eigenleistungen brauchen Zeit. Eigenleistungen nach der Arbeit durchzuführen, bewirkt oft Konflikte mit Nachbarn und Umgebung. Nach meiner Erfahrung sind daher nicht arbeitende Personen (Arbeitslose, Studenten, Hausfrauen und -männer) für ein Projekt eher förderlich, da der Eigenleistungsanteil kontinuierlich durch diesen

Personenkreis besser abgedeckt werden kann, als wenn die Arbeiten in den Abendstunden oder an Wochenenden vorgenommen werden müssen. Zu beachten ist dabei allerdings, daß entweder dieser Anteil durch fachlich vorgebildete Menschen geleistet wird oder entsprechende Anleitung vor Ort gegeben ist.

Es gibt auch Projektgruppen, die für ihre Arbeiten Personen anstellen, z.B. als Hausmeister oder Bauleiter. Dadurch werden neue Arbeitsplätze geschaffen, die Bewohner übernehmen Verantwortung und Sie können einer sinnvollen Beschäftigung nachgehen soweit sie vorher keine hatten. Es gibt vielfältige Beispiele, wie Arbeitslose durch diese von uns finanzierten Projekte wieder in den Arbeitsmarkt integriert werden konnten. Abgesehen davon werden natürlich auch Fremdfirmen für die anstehenden Baumaßnahmen beauftragt, die somit auch Arbeitsplätze schaffen oder sichern.

Die GLS Bank paßt sich an veränderte Situationen an und finanziert heute auch Investoren, die sozial und ökologisch agieren. Unsere Kreditentscheidungen sind i.d.R. Einzelfallabhängig und werden individuell getroffen.

Die GLS Bank wird dann direkt von diesen Gruppen angesprochen?

Meistens kommen neue Kunden bzw. Gruppen auf Empfehlung zu uns. Es bildet sich häufig eine Initiativgruppe, die als Ansprechpartner für die Bank fungiert. Die Anzahl der Gesprächspartner sollte in einem Rahmen bis zu max. 6 Personen liegen. Die Gruppen teilen sich die Arbeit im Regelfall untereinander in mehrere Bereiche auf (z.B. Finanzen, Bauen, Energie etc.). Diese interne Gruppenorganisation ist sehr wichtig um strukturiert arbeiten zu können.

So liefern manchmal Projektgruppen bessere Strukturen als professionelle Berater und können dadurch dazu beitragen, daß eine Finanzierung gelingt.

Die GLS empfiehlt gelegentlich auch die Zusammenarbeit mit einem Projektleiter, oder -berater, wenn erkennbar ist, daß die Gruppe in bestimmten Bereichen Hilfestellung nötig hat. Viele der Projektberater sind der GLS inzwischen schon bekannt und/oder bringen entsprechende Referenzen mit. Die Zusammenarbeit mit einem solchen Berater verbessert nicht nur unsere Arbeit mit der Gruppe, sondern hat durchaus auch Auswirkung auf Kreditentscheidungen.

Das Gesamtfinanzierungskonzept kann von diesen Beratern professionell erarbeitet werden, denn gerade die Zuschußförderungen und öffentlichen Förderungen sind sehr individuell und teilweise bundeslandabhängig. Aus diesem Grund kann die Bank für diese individuellen Fördermaßnahmen die sehr intensive Beratungsarbeit nicht leisten. Zu unseren Hauptaufgaben zählt vorwiegend die Strukturierung bzw. Prüfung der Finanzierung und das Angebot von individuellen Angeboten der Bank und der KfW, die in Teilbereichen sehr zinsgünstige Finanzierungen für Bauherren und Modernisierer anbieten. Wir geben diese zinsgünstigen Mittel dann auch gern im Rahmen des Gesamtkonzeptes an unsere Kunden weiter.

Welche dieser Projektgruppenbetreuer kennen Sie?

Größere Institutionen sind das Miethäuser Syndikat (www.syndikat.org), der Wohnbund (www.wohnbund.de) und für Berlin die StadtBau Berlin. Des Weiteren sind noch viele Einzelbetreuer oder kleinere Beratungsfirmen am Markt aktiv.

Einige der Projektbetreuer arbeiten für Institutionen auch ehrenamtlich, so wie die Berater vom Mietshäuser Syndikat. Die Ansprechpartner sind i.d.R. gut ausgebildete Fachkräfte wie z.B. Architekten, die über die ehrenamtliche Beratungsarbeit auch immer wieder Aufträge durch die Beratenden bekommen.

Ist die Rechtsform für die Finanzierung entscheidend?

Für die GLS ist die Rechtsform nicht entscheidend. Eine Festlegung auf eine bestimmte Rechtsform geht eher von der Gruppe nach intensiver Beratung mit dem Projektberater aus. Jeder Berater hat natürlich seine Vorlieben aufgrund bisheriger Erfahrungen bei der Festlegung der Rechtsform. Finanzierbar ist grundsätzlich jede Rechtsform mit Ausnahme größerer GbRs aufgrund des hohen (auch lfd.) Prüfungsaufwandes von Einzelpersonen.

Wie erfolgt die Finanzierung der Projekte?

Dies hängt natürlich stark von der Größe der Projekte und der Gesamtfinanzierung ab. Welche Fördergelder, Zuschüsse oder auch private Einlagen der Projektteilnehmer dazukommen, ob der Hauskauf finanziert werden muß oder wie der Kaufvertrag ausgestaltet ist.

Bei der GLS ist der Eigenkapitaleinsatz grundsätzlich nicht festgelegt, sollte aber zwischen 20 - 50% liegen. Prinzipiell ist aber anzumerken, daß je ländlicher die Lage des Projektes ist umso höher sollte der Eigenkapitaleinsatz sein, da es in ländlichen, strukturschwachen Lagen schwerer ist, Nachfolger im Falle eines Ausfalles zu finden.

Im Ausnahmefall bieten wir auch 100% Finanzierungen, aber dann ist i.d.R. der Eigenkapitaleinsatz an anderer Stelle erfolgt, z.B. über erhöhte Eigenleistungen oder über einen vergünstigten Kaufpreis einer Immobilie.

Was ist ein Bürgschaftsdarlehen?

Diese Darlehen werden durch Bürgschaften von maximal 3000 € je bürgende Person abgesichert und kommen nicht nur bei Finanzierungen von Wohn-, sondern auch von Schulprojekten oder sozialen Finanzierungen zum Einsatz. Die Bürgen kommen i.d.R. aus dem direkten privaten Umfeld der Gruppe. Die Bürgschaften sind bewußt betraglich begrenzt, um durch die daraus eventuell entstehenden Verpflichtungen für den Bürgen, diesen nicht selbst in größere wirtschaftliche Schwierigkeiten zu bringen. Die GLS Bank arbeitet seit über 10 Jahren mit diesen Bürgschaftskrediten und hat sehr gute Erfahrungen damit gemacht, denn die Bürgen können ganz anderes Einfluß auf die Kreditnehmer nehmen, als es einer Bank möglich ist. Bei auftretenden Zahlungsschwierigkeiten informiert die GLS die Bürgen, meist mit der Folge, daß sich die Bürgen mit dem von ihnen verbürgten Projekt auseinandersetzen bzw. nachfragen, in welcher Form Hilfestellung möglich ist.

Die GLS möchte also nicht nur das Umfeld der Gruppe kennen und einschätzen, sondern es auch in das Projekt integrieren und somit den dauerhaften Erfolg sichern. Dies nicht nur finanziell, sondern vor allem auch als Unterstützung von sozialen und ökologischen Projekten.

Die Ausfallrisiken in der deutschen Bankenwelt liegen bei durchschnittlich ca. 2%; das der GLS Bank bei einem Bruchteil davon. Dies liegt vornehmlich an unseren Kunden und an der Herangehensweise der Bank an Problemfälle. Unsere Kunden sind motiviert und haben ihr Umfeld mit eingebunden. Die GLS ist eine non-profit Bank, die wie

die meisten deutschen Banken an dem Bankensicherheitsfond beteiligt ist. Zusätzlich hat die Bank noch eine eigene Institution gegründet, den Ausgleichs- und Sicherungsfond. Die Teilnahme der Kunden ist freiwillig und solidarisch angelegt. Gelder aus diesem Hilfsfonds gehen an Projekte, die wirtschaftliche Probleme haben. Die Hilfsleistungen liegen aber vorwiegend in der Bezahlung von Projektbetreuern oder -beratern, um ein Projekt in einer temporären Schieflage zu unterstützen. Nur in den seltensten Fällen besteht die Unterstützung in Form der Übernahme von Zins- oder Tilgungszahlungen.

Aber bereits vor Einbindung des Ausgleichs- und Sicherungsfonds versucht die GLS bei Problemen durch entsprechende Beratungen Problemlösungen anzubieten. Diese Probleme sind oftmals einfacher kaufmännischer Art, oder Aufgaben müssen neu verteilt werden.

Aber selbst im Extremfall kann die GLS Bank aufgrund des vorhandenen Netzwerkes und breiten Kundenstammes bei der Nachfolgesuche helfen, um das Haus und dessen Finanzierung zu übernehmen und den Schaden für die Kunden und natürlich für die Bank zu minimieren.

Wie lange dauert es in der Regel, bis die GLS den Kredit zusagen kann?

Dies ist von der Größe des Projektes und von der Vorbereitung innerhalb der Gruppe abhängig. Hilfreich für unsere Einschätzung ist auch die Besichtigung des Projektes vor Ort und das Kennenlernen der beteiligten Menschen. Deshalb ist es manchmal durchaus erforderlich an Gruppensitzungen teilzunehmen, was die Angabe eines Zeitfensters äußerst schwierig macht. Je nach Größenordnung und natürlich abhängig von der Komplexität einer Finanzierung sollte eine Projektgruppe nach Einreichung vollständiger Unterlagen mit einer Kreditentscheidung innerhalb eines Zeitraumes von 1 - 4 Wochen rechnen können.

Über welchen Zeitraum finanziert die GLS die Projekte?

Dies sind die normalen Zeiträume von Baufinanzierungen von ca. 20-30 Jahren. Bei finanziell starken Gruppen können es auch mal nur zehn Jahre sein.

Haben Sie auch Projekte in Leipzig und Umgebung?

Wir haben einige Projekte bereits in Leipzig finanziert. Aktuell habe ich gerade einer sehr engagierten, jungen Wohngemeinschaft in Leipzig die weitere Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen über 100.000 € eines Wohn- und Geschäftshauses zugesagt.



Anhang

Literaturverzeichnis

BMVBS/BBR (HG): *Dritter Statusbericht: Perspektiven für die Innenstadt im Stadtumbau*. Berlin, 2008

BMVBS/BBR (HG): *Erster Statusbericht: 2008 Stadtumbau Ost – Stand und Perspektiven*. Berlin, 2006

BMVBS/BBR (HG): *Private Eigentümer im Stadtumbau*. Werkstatt: Praxis Heft 47, Bonn, 2007

BMVBS/BBR: *Die anderen Städte. IBA Stadtumbau 2010. Band 5: Instrumente*. Berlin: Jovis Verlag, 2007

Carlowitz, Hans Carl von: *Sylvicultura Oeconomica, , oder haußwirthliche Nachricht und Naturmäßige Anweisung zur Wilden Baum-Zucht*. 1713

Dokumentation: Kongress zur Zukunft der Städtebauförderung von Bund Ländern und Kommunen. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 13. November 2007, Berlin

Dritter Bericht über Schäden an Gebäuden. Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, 1995

Handout: *Fachpolitischer Dialog zum Stadtumbau Ost - Ergebnisse der Evaluierung*, 18.06.2008, Berlin

Häussermann, Hartmut; Siebel, Walter: *Stadtsoziologie: Eine Einführung*. Frankfurt/M.: Campus Verlag, 2004

Kreuer, Elisabeth (HG/ED): *Die anderen Städte. Band 2: Zivile Kultur*. IBA Stadtumbau 2010. Berlin: Jovis, 2005

Langenbrick, Gregor (Red/Ed); BMVBS/BBR: *work place city-perspectives of an urban redevelopment culture, Tatort Stadt II, Perspektiven einer Stadtumbaukultur*. Berlin: Jovis Verlag, 2005

Liebemann, Heike: *Fünf Jahre Stadtumbau Ost: Eine Zwischenbilanz des Bund-Länder-Programms*. In: *Raumplanung* Heft 132/133, Juni/August 2007, Informationskreis für Raumplanung. Dortmund, 2007, S. 131-134

Lütke Daldrup, Engelbert; Doehler-Behzadi, Marta: *Plusminus Leipzig – Stadt in Transformation; 2030 transforming the city*. Wuppertal: Müller + Busmann, 2004

Mittmann, Elke (HG/ED); BMVBS/BBR: *Die anderen Städte. IBA Stadtumbau 2010. Band 6: Stadt und Erbe*. Berlin: Jovis Verlag, 2007

Oswalt, Philipp: *Schrumpfende Städte. Band 1: Internationale Untersuchung*. Ostfildern-Ruit: Hatje Cantz Verlag, 2004

Pantzer, Juliana: *Zwischennutzungen in Gebäuden: Neue Handlungsinstrumente für schrumpfende Städte*. Diplomarbeit, 2006

SächsWaldG: *Waldgesetz für den Freistaat Sachsen*. vom 10. April 1992, SächsGVBl. S. 137, zuletzt geändert am 10. April 2007, SächsGVBl. S. 102

Senftleben, Ines: *Abschlußbericht zum Modellvorhaben: „Aufbau einer Agentur für die Vermittlung von Eigentümer-Nutzer-Kooperationen zur gemeinschaftlichen Wohnbestandsentwicklung in Chemnitz“*. ExWoSt, 30.04.2007

Spiegel, Erika; Giseke, Undine (HG): *Stadtlichtungen – Irritationen, Perspektiven, Strategien*. Bauwelt Fundamente: 138. Berlin: Bauverlag, Berlin: Birkhäuser, 2007

Stadtforum Leipzig: *Sachsen zerstört mit bundesdeutschen Transfersteuergeldern seine Altstädte, um die Sächsische Aufbaubank vor den Folgen ihrer Fehlinvestitionen in die DDR-Plattenbaugebiete zu bewahren*. Pressemitteilung vom 25.01.2008, stadtforumleipzig@web.de

Verwaltungsvereinbarung 2008 über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder. 2008

Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Vorbereitung, Durchführung und Förderung von Maßnahmen der Städtebaulichen Erneuerung im Freistaat Sachsen (VwV-StBauE). vom 29. November 2002 (SächsABl.SDr., Jg. 2003, Bl.-Nr. 1, S. 2.)

Bildnachweis

Cover, Seiten: 23, 30, 31, 35, 40, 41, 42, 44, 46, 63, 67, 75, 77, 78, 133, 135, 136, 138, 140

medial mirage, Matthias Möller, Leipzig (www.medial-mirage.de)

Seiten: 21, 24, 26, 28

Zwischennutzungsagentur

Seiten: 19, 32, 36, 39, 50, 51, 52, 60, 61, 62, 66, 72

ARGE RBR Büro rb architekten, Büro Station C23

Internetseiten vom Zeitraum 10/2007 bis 07/2008

Kontaktpartner

<http://www.awc-eg.org>
<http://www.haushalten-leipzig.de>
<http://www.haus-und-grund-leipzig.de/>
<http://www.haus-und-grund-sachsen.net/>
<http://www.ifl-leipzig.de/>
<http://www.leipzig.de/de/buerger/stadtentw/stadtern/service/kontakt/>
<http://www.lwb.de/>
<http://www.planart4.de/index2.html>
<http://www.stadtforum-leipzig.de/>
<http://www.stadtwohnen-chemnitz.de/>
<http://www.zwischennutzungsagentur.de/>

links

<http://www.akiw-leipzig.de/>
http://www.gera.de/sixcms/detail.php?id=25780&_nav_id1=10260&...
http://www.gera.de/sixcms/detail.php?id=27152&_nav_id1=10260&...
<http://www.gls.de/>
<http://www.plagwitz-ig.de/>
<http://www.raumlabor-berlin.de/>
<http://www.schrumpfende-stadt.de/>
<http://www.studio-uc.de/index.php>
<http://www.syndikat.org/>
<http://www.urban-leipzig.de>
<http://www.wegweiser-kommune.de/datenprognosen/demographie-typen/Demographietypen.action?>
http://www.wohnbauforschung.at/de/Projekt_Kabelwerk.htm
<http://www.wohnbund.de/index.php>
<http://www.zwischennutzung.net/>
<http://www.zwischennutzungsagentur-wuppertal.de/>

Agenturen/Akteure

<http://www.haushaltenhalle.de/>
<http://www.haushalten-leipzig.de>
<http://www.planart4.de/index2.html>
<http://www.stadtwohnen-chemnitz.de/seiten/waechter.html>
<http://www.syndikat.org/>
<http://www.zwischennutzungsagentur.de/>
<http://www.zwischennutzungsagentur-wuppertal.de/>

Durchgeführte Interviews

Reichenbach-Behnisch, Jana; Rudolph, Michael (RBR Arbeitsgemeinschaft) (28.06.2007): Interview mit Fritjof Mothes, HausHalten e.V., Leipzig

Reichenbach-Behnisch, Jana; Rudolph, Michael; Voigt, Pamela (RBR Arbeitsgemeinschaft) (04.01.2008, 14:00-15:30 MEZ): Interview mit Fritjof Mothes, HausHalten e.V., Leipzig

Reichenbach-Behnisch, Jana; Rudolph, Michael; Voigt, Pamela (RBR Arbeitsgemeinschaft) (11. 01. 2008, 12:30-13:30 MEZ): Interview mit Jana Schulze, KA! (Kultiviert Anders e.V.)

Reichenbach-Behnisch, Jana; Rudolph, Michael; Voigt, Pamela (RBR Arbeitsgemeinschaft) (03.01.2008, 14:00-15:30 MEZ): Interview mit Ines Senftleben, planart4; StadtWohnen in Chemnitz; StadtHalten Chemnitz

Reichenbach-Behnisch, Jana; Rudolph, Michael; Voigt, Pamela (RBR Arbeitsgemeinschaft) (27.05.2008, 16:00-17:00 MEZ): Interview mit Ines Senftleben, planart4; StadtWohnen in Chemnitz; StadtHalten Chemnitz

Reichenbach-Behnisch, Jana; Rudolph, Michael; Voigt, Pamela (RBR Arbeitsgemeinschaft) (27.05.2008, 17:00-17:30 MEZ): Interview mit Robert Krichenbauer

Reichenbach-Behnisch, Jana; Rudolph, Michael; Voigt, Pamela (RBR Arbeitsgemeinschaft) (15.01.08, 11:30-12:30 MEZ): Interview mit Oliver Thor, Nino Gummelt, Alternative Wohngenosenschaft Connewitz e.G.

Reichenbach-Behnisch, Jana; Rudolph, Michael; Voigt, Pamela (RBR Arbeitsgemeinschaft) (21.01.2008, 11:30 -13:00 MEZ): Interview mit Heike Will, Jana Naerlich, Amt für Stadterneuerung und Wohnbauförderung (ASW), Leipzig

Reichenbach-Behnisch, Jana; Rudolph, Michael; Voigt, Pamela (RBR Arbeitsgemeinschaft) (04.01.2008, 11:00-12:00 MEZ): Interview mit Alexander Khorrami, Stadtforum, Leipzig

Reichenbach-Behnisch, Jana; Rudolph, Michael; Voigt, Pamela (RBR Arbeitsgemeinschaft) (18.02.2008, 10.30 -12:00 MEZ): Interview mit Dr. Bastian Lange, Dipl.-Geograph, Leibniz-Institut für Länderkunde, Leipzig

Reichenbach-Behnisch, Jana; Rudolph, Michael; Voigt, Pamela (RBR Arbeitsgemeinschaft) (19.05.2008, 16.30 -17:30 MEZ): Interview mit Klaus Hartig, Baudezernent Böhlen

Reichenbach-Behnisch, Jana; Rudolph, Michael; Voigt, Pamela (RBR Arbeitsgemeinschaft) (08.07.2008, 11.00 -12:00 MEZ): Interview mit Jörg Milker, Pirkko Thiemicke, Sparkasse Leipzig

Reichenbach-Behnisch, Jana; Rudolph, Michael; Voigt, Pamela (RBR Arbeitsgemeinschaft) (15.01.2008, 10:00-11:00 MEZ): Interview mit Jens Fischer, Architekt

Reichenbach-Behnisch, Jana; Voigt, Pamela (RBR Arbeitsgemeinschaft) (29.01.2008, 11:30-13:00 MEZ): Interview mit Prof. Christin Lahr, Projektgruppe Ackerstraße 18, Berlin

Rudolph, Michael; Voigt, Pamela (RBR Arbeitsgemeinschaft) (07.04.2008, 16:00-17:00 MEZ): Interview mit Ines Senftleben, plan-art4; StadtWohnen in Chemnitz; StadtHalten Chemnitz

Voigt, Pamela (RBR Arbeitsgemeinschaft) (01.07.2008, 14:00-14:30 MEZ): Interview mit Peter Heberger, Haus & Grund Leipzig e.V

Voigt, Pamela (RBR Arbeitsgemeinschaft) (02.06.2008, 13:00-14:30 MEZ): Interview mit Ines Gillner, Angelika Uhlich, LWB Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH, Leipzig

Voigt, Pamela (RBR Arbeitsgemeinschaft) (03. 03. 2008, 17:00-18:30 MEZ): Interview mit Patrick Oswald, Albrecht Pazofsky

Voigt, Pamela (RBR Arbeitsgemeinschaft) (05.02.2008, 15:30-15:45 MEZ): Interview mit Herr Ungethüm, Haus & Grund Sachsen

Voigt, Pamela (RBR Arbeitsgemeinschaft) (10.06. 2008, 14:00-14:30 MEZ): Interview mit Alfred Mayer-Piening

Voigt, Pamela (RBR Arbeitsgemeinschaft) (15.07.2008, 10:00-10:30 MEZ): Interview mit Fritjof Mothes, HausHalten e.V., Leipzig

Voigt, Pamela (RBR Arbeitsgemeinschaft) (17.06.2008, 12:00 -13:30 MEZ): Interview mit Wilfried Brzynczek, GLS-Bank, Berlin

Voigt, Pamela (RBR Arbeitsgemeinschaft) (18.04.2008, 11:00-12:00 MEZ): Interview mit Stefanie Raab, Zwischennutzungsagentur, Berlin