

Der umstrittene Milieuschutz

In den Großstädten werden immer mehr Milieuschutzgebiete ausgewiesen, um den Charakter von Vierteln zu erhalten. Herrscht da die reine Willkür?

Von Michael Psotta, Frankfurt

Der sogenannte Milieuschutz steht methodisch auf äußerst schwachen Füßen. Das ist das Resultat einer Studie des Analysehauses Empirica, das gut 50 Gutachten in Berlin und Hamburg untersucht hat, die als Basis für die Entscheidung über städtebauliche Erhaltungssatzungen gedient haben. Zweck dieser Satzungen ist die Erhaltung der Wohnbevölkerung in einzelnen städtischen Gebieten – also der Milieuschutz – aus besonderen städtebaulichen Gründen. Das klingt bürokratisch und nicht besonders aufregend, hat aber für Immobilieneigentümer und Mieter teils gravierende Folgen. So kann in den betroffenen Gebieten die Modernisierung und Aufwertung von Wohnungen verboten werden. Darunter können schon der Einbau einer Gästetoilette oder eines zweiten Waschbeckens im Bad, der Anbau eines größeren Balkons, der Einbau einer Sauna oder auch die Zusammenlegung zweier kleinerer zu einer größeren Wohnung zählen. Erschwert, wenn nicht grundsätzlich verhindert werden soll die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen mit anschließendem freien Verkauf. Zweck ist es, die angestammte Wohnbevölkerung vor hohen Mietsteigerungen zu bewahren und letztlich ihre Verdrängung in andere, günstigere Gebiete zu verhindern.

Doch dies ist, wie die Beispiele zeigen, mit nicht unerheblichen Eingriffen in die Eigentumsrechte verbunden – und müsste deshalb auf klaren, nachvollziehbaren Kriterien beruhen, um auszuschließen, dass kommunale Gremien eher willkürlich über die Gestaltung und das Eigentum des Wohnungseigentümers befinden. Doch an klaren Kriterien mangelt es offensichtlich, wie die Empirica-Studie befand, eine Auftragsarbeit für den Verein zur Förderung von Wohneigentum in Berlin. Weder im Baugesetzbuch, das den Milieuschutz ermöglicht, noch in der Rechtsprechung oder in der wissenschaftlichen Diskussion seien genaue Anhaltspunkte dafür zu finden, wann ein Gebiet mit Milieuschutz auszustatten sei und wann nicht. Das berichtete Empirica-Vorstand Harald Simons in einer Telefonkonferenz mit Journalisten. Auch die entscheidenden Gutachten für die kommunalen Entscheidungen seien da keine Hilfe. Dort geht es grundsätzlich zunächst um die Frage, ob in einem Gebiet Aufwertungspotential herrsche, ob also etwa die aktuell geringe Ausstattungsquali-



Gewachsene Nachbarschaften in Gefahr? Begehrte Wohnungen im Prenzlauer Berg in Berlin

Foto dpa

tät nahelege, dass Wohnungen demnächst aufgewertet (und damit teurer) würden. Als Beispiel nannte Simons das Fehlen von Gäste-WCs, das selbst in Einzimmerwohnungen als Vermutung für Aufwertungspotential herangezogen werden könne. Schwierig sei auch, dass die Gutachten auf Haushaltsbefragungen aufbauen – welcher Haushalt wisse schon genau über den Zustand der Heizanlage Bescheid oder darüber, ob die Leitungen in den Wänden gedämmt seien oder nicht. Auch die Erhöhung der Angebotsmieten gebe keinen Aufschluss darüber, ob die Umwandlung eines Viertels schon im Gange oder zu erwarten sei, meint Simons. Vielmehr müssten flächendeckende Mieterhöhungen als Ausdruck von Knappheiten betrachtet werden, die sich nicht auf einzelne Gebiete beschränkten.

Dem Grad der Verdrängungsgefahr in einzelnen Gebieten nähern sich die Gutachten mit der Frage nach den Einkommensverhältnissen an – ein schwieriges Unterfangen, meint Simons: Sei ein Rentner mit langer Wohndauer und entsprechend niedriger Miete gefährdeter als jüngst Zugezogene, deren höheres Einkommen sich auf höhere Mieten beziehe? Und auch Transferbezieher gehörten nicht automatisch zu denjenigen, die einen Wegzug ins Auge fassen müssten. Sinnvoller sei es hier, die Verhältnisse von Fortziehenden und von Zuziehenden zu betrachten – was aber in den Gutachten nicht geschehe.

Schließlich müssten in den Gutachten auch die negativen städtebaulichen Folgen eines Verzichts auf den Milieuschutz untersucht werden: Falls Familien ausziehen und gutverdienende Singles kommen, müssen dann Schulen geschlossen und zurückgebaut werden? Werden Sozialeinrichtungen für Senioren überflüssig?

Und bedeutet jeder Wegzug, dass die Betroffenen weit weg an den Stadtrand ziehen? Das sei meist nur eine Behauptung, meint Simons, vielmehr würden die meisten Wohnungen in kurzer Distanz gewechselt. Aus der Systematik des Milieuschutzes lässt sich im Übrigen auch der Milieuschutz für ein Villengebiet konstruieren, in dem unter Umständen teure Sozialeinrichtungen errichtet werden müssten, falls dort etwa Flüchtlinge in größerer Zahl untergebracht würden.

Simons jedenfalls fordert, dass in künftigen Gutachten deutlich höhere Anforderungen an inhaltliche und methodische Klarheit erfüllt werden und dass die bereits ausgewiesenen Milieuschutzgebiete noch einmal auf den Prüfstand gestellt werden.

Wie viele Milieuschutzgebiete es in Deutschland gibt, ist Simons nicht bekannt. Dies sei Sache jeder einzelnen Kommune, zusammenfassende Statistiken darüber gebe es nicht. Er selbst hat rund 100 Gebiete gezählt, und zwar 61 in München, 13 in Hamburg und 27 in München. Doch in vielen anderen Städten würden derzeit Ausweisungen vorbereitet. In Frankfurt bestehen derzeit 15 Milieuschutzgebiete, berichtet Mark Gellert, Sprecher des Planungsdezernats, neue Ausweisungen seien nicht geplant. Generelle Kritik am Milieuschutz weist Gellert zurück. Schützenswerte Milieus gebe es durchaus, auch wenn das früher etwa in Arbeitersiedlungen leichter zu definieren gewesen sei: Viele hätten dort den gleichen Job und ein ähnliches Leben gehabt. Zugegebenermaßen stünde jetzt eine „gefühlte Notwendigkeit“ am Anfang, doch bis zum endgültigen Ausweis eines Milieuschutzgebietes werde aufwendig analysiert. Willkürliche Kriterien gebe es nicht, sondern klare Vorgaben in den Ka-

talogen wie die, dass neue Balkone höchstens acht Quadratmeter groß sein dürfen. Im Zentrum stehe der Schutz der angestammten Wohnerschaft vor überzogener Aufwertung und Verdrängung: „Es kann aus unserer Sicht nicht sein, dass eine besser verdienende hinzuziehende Klientel angestammte Bewohner verdrängt und gewachsene Nachbarschaften zerstört, nur weil sie zahlungskräftiger ist. Den damit verbundenen Eingriff in die Eigentumsverhältnisse halten wir für vertretbar. Für den Zuzug unterstützen wir die Schaffung neuen Wohnraums.“

Auch Simons von Empirica spricht sich nicht generell gegen Erhaltungssatzungen aus: „Bei einem sehr schnellen Bevölkerungsaustausch wie in Berlin in Prenzlauer Berg kann Milieuschutz sinnvoll sein.“ Ob er aber wirklich etwas bewirke, das „wissen wir nicht“. Das sei nie untersucht worden.

RECHTECK



Treuwidrigkeit von Aufstockungsforderungen

Die Geltendmachung von Mindestsätzen ist treuwidrig und damit nicht möglich, wenn der Architekt eine Pauschalvereinbarung unterhalb der Mindestsätze vereinbart hat und dann – wegen der Unwirksamkeit der Vereinbarung – doch nach den Mindestsätzen vergütet werden will. Im konkreten Fall legte der Architekt eine detaillierte Honorarermittlung mit Verweis auf die Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (HOAI) vor, wobei es sich um ein (damals) rechtswidriges Pauschalangebot handelte. Die dadurch nichtige Honorarvereinbarung konnte vom Vertragspartner nicht als solche erkannt werden, da sie einen ordnungsgemäßen Eindruck machte. Oberlandesgericht Celle, Urteil vom 10. August 2020, Az. 14 U 54/20.

Arglist bei der Bauüberwachung

Ein Architekt, der bei Abnahme der Architektenleistung nicht offenbart, dass keine Bauüberwachung vorgenommen oder einzelne überwachungsspflichtige Werke nicht überwacht wurden, verschweigt einen Mangel arglistig. Arglistig handelt der Architekt auch dann, wenn er Mitarbeiter eingesetzt hat, von denen er zumindest annehmen kann, dass sie der Pflicht zur Mängelanzeige nicht nachkommen werden und der Mitarbeiter die Bauüberwachung und Mängelanzeige unterlassen hat. Landgericht Frankfurt am Main, Urteil vom 15. November 2019, Az. 20 O 355/15.

Bauausführung nach den anerkannten Regeln

Baumaßnahmen dürfen nur dann hinter der anerkannten Technik zurückbleiben, wenn die Vertragspartner dies ver-

einbart haben. Das setzt voraus, dass der Unternehmer auf die Bedeutung der anerkannten Technik hingewiesen und über die Risiken und Folgen der Abweichung von den anerkannten Regeln aufgeklärt hat. Das ist nur dann nicht erforderlich, wenn die Risiken dem Besteller bekannt sind oder sich klar aus den Umständen ergeben. Oberlandesgericht Koblenz, Urteil vom 31. Mai 2019, Az. 6 U 1075/18.

Felix Semper, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge, Hannover

Nach Abbruch muss Überbau nicht mehr geduldet werden

Wird ein Gebäude mit einem zu duldenen Überbau komplett abgerissen, entfällt die Duldungspflicht des Nachbarn. Durch den Abbruch des sich auf dem Stammgrundstück befindlichen Gebäudes kann die Verpflichtung, einen rechtmäßigen Überbau zu dulden, nicht mehr erfüllt werden. Der wirtschaftliche Wert des Gebäudes, der vor seiner Zerschlagung geschützt werden sollte, ist entfallen und die Duldungspflicht des Nachbarn somit nicht mehr zu rechtfertigen. Bundesgerichtshof, Urteil vom 10. Juli 2020, Az. V ZR 156/19.

Eigentum an Überbau auf dem Nachbargrundstück

Die eigentumsrechtliche Zuordnung eines Gebäudeteils, der sich auf dem benachbarten Grundstück befindet (Überbau), bleibt auch bei einem Abriss des Komplettgebäudes bestehen. Eigentümer des Überbaus ist also nach wie vor – auch nach Abbruch des Gebäudes auf dem Grundstück, von dem der Überbau ausgeht (Stammgrundstück) – der Eigentümer des Stammgrundstücks. Der Senat begründet seine Entscheidung damit, dass der Fortbestand der Zuordnung erforderlich und sachgerecht ist, weil nur so der Eigentümer des Stammgrundstücks für den erforderlichen Abbruch des Überbaus verantwortlich zu machen ist. Außerdem wird so zugleich das Interesse des zuvor duldungspflichtigen Eigentümers an der Beseitigung der Überbauanteile geschützt. Bundesgerichtshof, Urteil vom 10. Juli 2020, Az. V ZR 156/19.

Sergia Antipa, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge, Hannover

Gewerkschaften geraten in Gefahr

Das Homeoffice und seine weniger beachteten Folgen / Von Thomas Olek, Frankfurt

Die Corona-Angst hat die Klima-Angst abgelöst. Horrorstories storbender Büros finden sich in den Medien. Schlagzeilen, dass bis zu 80 Prozent der vermieteten Büroflächen derzeit wegen Homeoffice nicht genutzt und möglicherweise deutlich über 20 Prozent auch langfristig nicht gebraucht würden, bestimmen die Medienberichterstattung. Das bedarf eines Realitäts-Checks und natürlich der Suche nach Knock-out-Kriterien.

Vorab zwei Anmerkungen: Wer wie der Autor Corona in fast schlimmster Ausprägung erlebte und Bettnachbarn auf der Intensivstation beim Sterben zu schauen musste, wird die Krankheit nicht verharmlösen. Corona wird als Katalysator unsere Arbeits- und Wohnwelten verändern und technologisch längst zu erwartenden Entwicklungen einläuten. Dennoch lassen sich funktionierende Notfallreaktionen nicht eins zu eins auf die Normalität übertragen.

Viele Argumente, die gegen deutlich verminderten Büroflächenbedarf sprechen, wurden bereits gebracht. Zukünftige Arbeitsplätze würden mehr Platz benötigen. Homeoffice würde in die Isolation führen. Gruppendynamik und -kommunikation seien existenziell für Kreativität und Identifikation. Büro-Arbeitsplätze seien wichtig für die Loyalität zum Unternehmen. Viele Mitarbeiter verfügten zu Hause nicht über entsprechende Möglichkeiten oder seien gar nicht an Homeoffice interessiert. Arbeit und Familie würden immer mehr entgrenzt. Die Kostenverteilung würde zu Lasten der Mitarbeiter gehen. Veraltete Rollenverteilungen der Geschlechter würden zurückkehren. Arbeitsstättenrichtlinien oder Haftungsfragen seien weitere offene Punkte. Führung müsse neu gelernt werden. Der Ton würde sich in Unternehmen verschärfen. Arbeitskräfte könnten leichter freigesetzt werden. Das ist alles richtig und wird zu einer Relativierung vieler quantitativer Aussagen zu zukünftigem Bürobedarf führen.

Dennoch trifft das noch nicht den Punkt. Derzeit verrennen sich linke Politik und Gewerkschaften mit der Stärkung der Arbeitnehmerrechte auf Homeoffice, ohne die Konsequenzen durchdacht zu haben. Kosten- und Steueraspekte sind dabei noch ebenso lösbar wie Arbeitsstättenanforderungen. Das erhöht eher noch die Wohnungsnachfrage.

Wer komplett zu Hause arbeiten kann, kann auch in Indien arbeiten. Diese Erkenntnis wird die Gewerkschaftsmitglieder auf den Plan rufen. Englischsprachige Länder, allen voran London, werden das sehr schnell spüren. Die Sprachbarriere des Deutschen, Französischen oder Spanischen ist aber in internationalisiertem Arbeitsumfeld flüchtig. Die Berichtssprache großer Konzerne ist längst Englisch. Seit Jahrzehnten sammeln IT-Abteilungen und Software-Entwickler positive Erfahrungen mit der Auslagerung von Prozessen nach Indien.

Homeoffice-Erfahrungen werden in weitergedachter Konsequenz und in Ergänzung zu „sowieso“ zu erwartenden Künstliche-Intelligenz-, Digitalisierungs- und Big-Data-Effekten gleichfalls zu einer internationalen Verlagerung von Büro-tätigkeiten in Niedriglohnländer führen. Der Personalkostenwettbewerb wird damit auch in den Bereich der originären Kernkompetenzen der Hochlohnländer gebracht. Knowhow wird globalisiert. Wettbewerbsbarrieren brechen.

Die gesellschaftlichen und politischen Konsequenzen wären unabsehbar, wenn nicht nur Randgruppen, sondern der beherrschende Mittelstand sich außerhalb des realpolitischen Spektrums bewegen würden. Populistische Trends sind bereits weltweit erkennbar. Globalisierung und Wohlstandsgewinn würden zurückgedreht. Scheinselbständigkeiten, direkter Lohn- und Druck außerhalb der Tarife und Mehrfach-Jobs sind weitere Effekte. Effizienzdruck und Wettbewerb werden Arbeitskräfte freisetzen. Im Homeoffice vollzieht sich das

still, kontinuierlich und schweisgsam ohne medial wirksame Verhandlungen. Der Einfluss der Gewerkschaften wird dann bis zur Unbedeutendheit sinken. Das dürfte dann auch viele Wähler zum Nachdenken anregen. Das können Gewerkschaften und Politik nicht zulassen.

Wohnungen sind und bleiben unsicher. Aus volkswirtschaftlicher Sicht im internationalen Wettbewerb gleichermaßen bedeutsam ist der Sicherheitsaspekt. Vor wenigen Wochen noch galt höchste IT-Sicherheitsstufe. Private Datenträger dürfen nicht verwendet werden. Arbeitsplatzcomputer haben oft keine externen Anschlüsse mehr. Jetzt soll sich der Unternehmenszugang allen Laptops öffnen. Damit ist unbefugtem Zugang eine nicht verschließbare Tür geöffnet. Das Abhören auf der Straße ist dabei noch die harmlosere Variante gegenüber persönlich vorge-tragenen Zugangsbiten. Natürlich funktioniert das im Moment in der Notsituation. Niemand weiß aber, ob schon Schaden eingetreten ist. Sicher ist jedoch, dass ein Homeoffice-Netz nicht sicherbar ist.

Bei aller Hochachtung vor der Unsicherheit der Zukunft und den Effekten der Digitalisierung mit Homeoffice werden allein Sicherheitsaspekte und gesellschaftliche Aspekte die Entwicklung so weit verlangsamen, dass sich die Immobilienwirtschaft – auch unter Inkaufnahme von Zyklen – darauf einstellen kann. Menschliches Verhalten ändert sich nicht in Monaten, sondern eher in Jahrzehnten. Gleichzeitig sind der Pandemiefolge Gegenrends bereits in die Wiege gelegt.

Auch bei Veränderung der Arbeitswelt wird die Topcity-Lage der Metropolen als Marktplatz der Kommunikation und der Information ein bedeutender Bürostandort bleiben, der sicherlich durch neue Wohnformen und neue Mobilitätsformen in der Zukunft aufgewertet werden wird.

Der Autor ist Gründer und Mehrheitsgesellschafter des Frankfurter Immobilienkonzerns Pubity AG.

Ferienimmobilien im OstseeResort Olpenitz

RENDITE und MEERBLICK!

„Bei Ferienimmobilien sind Luxus und beste Lagen bei Investoren weiterhin sehr gefragt. Im OstseeResort Olpenitz und im NordseeResort Büsum sorgt die Lage am Meer sowie der direkte Meerblick für hervorragende ganzjährige Vermietungschancen. In Brandenburg zum Beispiel finden Sie das Hafendorf Zerpenschleuse am Oder-Havel-Kanal, zwischen Berlin und dem Werbellinsee in unmittelbarer Nähe zum Biosphärenreservat Schorfheide mit eigenem Boots- und Liegeplatz im Hafen. Ferienimmobilien, die direkt am Wasser liegen, erzielen eine Auslastung von bis zu 300 Tagen. Auch wird der Ferienhausurlaub in der Bevölkerung immer beliebter. Das Wachstum der Branche ist also für Sie als Kapitalanleger interessant, wenn Sie nach sicheren Investitionsmöglichkeiten Ausschau halten. Die Renditen bei Vermietung einer Ferienimmobilie sind ausgesprochen attraktiv. Wo sonst gibt es für eine Sachwertanlage, die weitgehend frei von Inflationsrisiken und plötzlichen Wertverlusten ist? Hinzu kommt noch der Gewinn an Lebensqualität durch eine eigene Immobilie am Urlaubsort. Eine gute Ausstattung wird immer wichtiger, die Ansprüche an die Möblierung sind ebenfalls gestiegen. Der Gesamteindruck ist inzwischen eines der wichtigsten Buchungskriterien für Urlauber. Unsere Ferienimmobilien überzeugen durch attraktive Architektur, beste Lage, gesundes ökologisches Bauen und Wohnen, eine hochwertige Ausstattung und vereinen so Lebensqualität und Rendite.“

Einzelbesichtigungen sind jederzeit nach Absprache möglich. Unser HELMA-Team freut sich auf Ihren Anruf. Wir sind für Sie vor Ort.

HELMA Ferienimmobilien GmbH

Hafenstraße 1 · 24376 Kappeln
Tel. 030 / 887 208 98 oder 0800 / 7 24 33 18 (24 h kostenfreie Hotline)

Ihre Ansprechpartner vor Ort:
Frau Melanie Gatz, Tel. 0173 / 1 85 81 53
Herr Murat Yesil, Tel. 0172 / 5 38 62 63

E-Mail: info@helma-ferienimmobilien.de · www.helma-ferienimmobilien.de



Quelle: Geschäftsführender Gesellschafter der HELMA Ferienimmobilien GmbH Per Barlag Arnholm

