

ÖFFENTLICHES BAURECHT

1.

Wir dürfen Sie heute über neuere Entwicklungen in München in Sachen Erhaltungssatzung informieren. Bekanntlich weitet die Stadt den Geltungsbereich dieser Satzungen fortwährend aus, die zahlreiche Restriktionen für die Eigentümer und auch die Projektentwickler mit sich bringt. In Erhaltungssatzungsgebieten hat die Stadt die Möglichkeit, ein Vorkaufsrecht auszuüben. Dieses Vorkaufsrecht kann der Käufer verhindern, wenn er eine sogenannte Abwendungserklärung unterschreibt. In dieser Abwendungserklärung verpflichtet er sich zu verschiedenen Verhaltensweisen, die die Nutzung des Gebäudebestandes betreffen. Bislang beinhaltete die Abwendungserklärung im Wesentlichen das Verbot der Aufteilung in Wohnungseigentum.

Mitte letzten Jahres wurde diese Abwendungserklärung vom Stadtrat aber deutlich verschärft, indem beispielsweise der Mietzins auf 11,50 € gedeckelt, die Umlagefähigkeit von Modernisierungsmaßnahmen eingeschränkt und auch die Möglichkeit der Eigenbedarfskündigung nahezu ausgeschlossen wird.

Eine wichtige zusätzliche Einschränkung wurde jetzt vom Stadtrat beschlossen. Die Stadt will, dass Baurechtsreserven auf einem Grundstück ebenfalls dem Geltungsbereich der Erhaltungssatzung unterfallen. Nach bisheriger Rechtslage handelte es sich insoweit um frei finanzierten Wohnungsbau, der aufgeteilt und frei veräußert werden konnte. Der Stadtrat hat jetzt beschlossen, dass 30 % dieser Baurechtsreserve ebenfalls unter die Bestimmungen der neuen Abwendungserklärung fallen müssen, was in manchen Fällen zu einem erheblichen Wertverlust führt. Zwar ist eine sogenannte Bagatellgrenze von 600 m² vorgesehen, bei deren Unterschreitung der betreffende Wohnraum ungebunden bleibt. Jedoch dürfte diese Bagatellgrenze bei größeren Grundstücken schnell überschritten sein.

Sowohl für Eigentümer und Bauwerber im Geltungsbereich von Erhaltungssatzungen als auch solchen Grundstückseigentümern, bei denen demnächst eine solche Satzung ansteht empfiehlt sich eine genaue Prüfung des Einzelfalles und eine Optimierung von Vertragsgestaltungen, um wirtschaftliche Nachteile möglichst zu vermeiden.

2.

Eine jahrelange Unsicherheit bei der Berechnung des Stellplatznachweises hat der Bayer. Verwaltungsgerichtshof jetzt endlich geklärt. Im Urteil

vom 02.05.2018 (BauR 2018, 1708) heißt es dazu jetzt eindeutig:

„Bei der Ermittlung und Anrechnung des Bestands der tatsächlich vorhandenen und gebundenen Stellplätze ist grundsätzlich die Rechtslage zum Zeitpunkt der Entscheidung über den **aktuellen** Bauantrag zugrunde zu legen.“

Unabhängig davon, ob man mit dieser Entscheidung einig geht - Bauherrn, Bauträger und Behörden wissen in Zukunft, wie sie den Stellplatznachweis zu berechnen haben, nämlich nach heutiger Rechtslage, unabhängig davon, wie seinerzeit der Stellplatznachweis ermittelt und in der Genehmigung für den Bestand umgesetzt wurde.

MIETRECHT

Am 01.01.2019 ist das neue Mietrechtsanpassungsgesetz (MietAnpG) in Kraft getreten. Die für die Praxis wichtigsten Inhalte und Auswirkungen haben wir nachfolgend für Sie zusammengestellt:

Mietpreisbremse: Auskunft über Vormiete und andere Ausnahmen

Vermieter sind künftig verpflichtet, einem Mieter vor Abschluss des Mietvertrages unaufgefordert Auskunft über die zuvor für die Wohnung vereinbarte Miete zu erteilen, wenn sie gemäß § 556e Abs. 1 BGB unter Berufung auf die Höhe der Vormiete eine Miete verlangen wollen, die über der nach der Mietpreisbremse an sich zulässigen Miethöhe liegt. Vermieter, die sich auf andere Ausnahmen von der Mietpreisbremse – vorangegangene Modernisierung (§ 556e Abs. 2 BGB), erste Vermietung nach umfassender Modernisierung (§ 556f Satz 2 BGB), erstmalige Nutzung und Vermietung nach dem 1.10.2014 (§ 556f Satz 1 BGB) – berufen wollen, sind verpflichtet, unaufgefordert über diese Umstände Auskunft zu erteilen.

Kommt ein Vermieter der Auskunftspflicht nicht nach, kann er höchstens die nach der Mietpreisbremse zulässige Miete (maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete) verlangen, auch wenn eine Ausnahme vorliegt, die eine höhere Miete rechtfertigen würde. Hat der Vermieter die Auskunft nicht in der vorgeschriebenen Form erteilt, kann er den Formfehler nachträglich korrigieren und sich dann für die Zukunft auf Ausnahmen nach § 556e oder 556f BGB berufen.

Für Vermieter bedeutet dies: Erweiterte Informationspflichten bei der Neuvermietung von Wohnraum, wenn die Neuvermietungs-miete mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen soll.

Mietpreisbremse: Vereinfachte Rüge

Zudem soll es für Mieter künftig einfacher sein, Verstöße gegen die Mietpreisbremse zu rügen. Während der Mieter nach bisheriger Rechtslage eine qualifizierte Rüge erheben muss, die die Tatsachen enthält, auf denen die Beanstandung der Miethöhe beruht, reicht künftig eine einfache Rüge aus. Wenn sich Vermieter auf eine Ausnahme berufen, soll der Mieter künftig nur hierauf verweisen müssen. Wenn der Vermieter keine Angaben macht, soll eine Rüge ohne Begründung ausreichen.

Es bleibt aber dabei, dass der Mieter nur Mieten zurückfordern kann, die nach der Rüge fällig geworden sind.

Für die Praxis bedeutet dies: Mieter von Wohnraum können Verstöße des Vermieters gegen die Regelungen zur Mietpreisbremse nun sehr viel einfacher und ohne Angabe von Gründen rügen, was die Schwelle für die Erhebung solcher Rügen senken dürfte. Vermieter sollten künftig besonderes Augenmerk auf die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen legen, um eine Angreifbarkeit zu vermeiden.

Modernisierungsumlage: Nur noch acht Prozent und mit Kappungsgrenze

Modernisierungskosten können künftig nur noch in Höhe von 8 Prozent jährlich (bis 2018: 11 Prozent) auf die Mieter umgelegt werden. Ursprünglich war geplant, die Modernisierungsumlage nur in Gebieten, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum gefährdet ist, abzusenken. Nun kommt die Absenkung bundesweit.

Ferner wird für die Umlage von Modernisierungskosten eine Kappungsgrenze von 3 Euro je Quadratmeter innerhalb von 6 Jahren eingeführt. Sofern die Miete unterhalb von 7 Euro je Quadratmeter liegt, darf die Miete infolge einer Modernisierung nur 2 Euro innerhalb von 6 Jahren steigen. Auch letzteres ist eine Verschärfung gegenüber dem ursprünglichen Entwurf.

Für Vermieter bedeutet dies: Die Umlagefähigkeit von Modernisierungskosten wird erheblich beschnitten und zudem gedeckelt. Im Einzelfall kann dies erhebliche Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit und Umsetzbarkeit von Modernisierungsmaßnahmen haben.

Modernisierungsumlage: Vereinfachte alternative Berechnung

Ein vereinfachtes Verfahren für die Berechnung der Modernisierungsumlage bzw. Modernisierungsmieterhöhung soll Vermietern Modernisierungsmaßnahmen erleichtern. Bei Kosten von insgesamt höchstens 10.000 Euro je Wohnung können Vermieter pauschal 30 Prozent für den Erhaltungsaufwand abziehen und den Rest als Modernisierungskosten umlegen. Auf die Herausrechnung des konkreten, nicht als Modernisierungskosten umlegbaren Instandsetzungsanteils kann dann verzichtet werden.

Für die Praxis bedeutet dies: Stark vereinfachtes Berechnungs- und Umlageverfahren bei Modernisierungsmaßnahmen mit geringerem Kostenumfang.

Weitere Inhalte der gesetzlichen Neuregelung

„Herausmodernisieren“ als Pflichtverletzung
Modernisierungsankündigungen und Modernisierungsmieterhöhungen sollten in einem für den Mieter plausiblen Kontext mit den tatsächlichen Maßnahmen erfolgen, um den Vermieter nicht unnötiger Angreifbarkeit auszusetzen. Eine Änderung gegenüber den ursprünglichen Ankündigungen sollte wiederum dem Mieter nachvollziehbar mitgeteilt werden.

Mieterschutz bei Weitervermietung zu sozialen Zwecken

Künftig tragen Mietverhältnisse mit Einrichtungen und Organisationen zur Weitervermietung von Wohnraum aus sozialem Interesse für den Vermieter das erhebliche Risiko in sich, dass bei Beendigung des Hauptmietverhältnisses die Mietverhältnisse aus der Weitervermietung auf den Vermieter übergehen. Hier ist künftig besonderes Augenmerk auf die Vertragskonstellation und die Vertragsgestaltung zu richten.