

I. Aktuelle Rechtsprechung

BGH: Kappungsgrenzen-Verordnung des Landes Berlin rechtmäßig

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 4. November 2015 (Az.: VIII ZR 217/14) entschieden, dass die mit der Kappungsgrenzen-Verordnung des Landes Berlin vom 7. Mai 2013 eingeführte allgemeine Kappungsgrenze von Mieterhöhungen für Wohnraummietverhältnisse von 20% auf 15% für einen Zeitraum von fünf Jahren rechtmäßig ist.

Zur Begründung führte der BGH aus, dass die Berliner Verordnung legitime öffentliche Zwecke verfolge, indem in Gebieten mit besonderen Gefährdungslagen rasch ansteigende Mieten auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmieten gedämpft werden sollen. Auch die Ausweisung des gesamten Stadtgebietes als Gefährdungsgebiet soll keinen rechtlichen Bedenken begegnen, da dem Verordnungsgeber insoweit ein entsprechender Spielraum für die Beurteilung der Ausweisung eingeräumt worden sei, wovon dieser in zulässiger Weise Gebrauch gemacht habe.

II. Gesetzgebung

Änderungen im Bauplanungsrecht

Im Rahmen der Umsetzung des am 29. September 2015 beschlossenen Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes

wurden Änderungen im Bereich des § 246 BauGB beschlossen. Ziel ist die Erleichterung der planungsrechtlichen Zulassung von Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünften oder sonstigen Unterkünften für Flüchtlinge oder Asylbegehrende. Die Regelungen sind zeitlich bis zum 31. Dezember 2019 befristet.

Im nicht beplanten Innenbereich kann nunmehr vom grundsätzlich zu beachtenden Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung im Rahmen der Nutzungsänderung zugunsten der Unterbringung von Flüchtlingen abgewichen werden. Mit dieser Änderung ging eine Erweiterung auf alle Gebäudearten einher, sodass nun nicht mehr nur Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsgebäude einer Umnutzung offen stehen, sondern bspw. auch Schulen, sonstigen Bildungszwecken dienende Gebäude und Krankenhäuser.

Während Abweichungen von den Festsetzungen im beplanten Innenbereich bisher im pflichtgemäßen Ermessen der zuständigen Behörde standen, ist dieses Ermessen nun aufgrund der Änderungen des Bauplanungsrechtes intendiert, d.h. eingeschränkt. Danach sollen Flüchtlingsunterkünfte in den Baugebieten nach der BauNVO in der Regel als Ausnahme zugelassen werden, soweit in den betreffenden Baugebieten bereits nach bisherigem Recht Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen waren. Flüchtlingsheimen wird also der

Status einer sozialen Einrichtung beigemessen.

Darüber hinaus gelten die vorgenannten Befreiungen von Bebauungsplanfestsetzungen auch für sog. mobile Unterkünfte (bspw. Wohncontainer und Zelte) sowie Nutzungsänderungen für Flüchtlingsunterkünfte in Gewerbe- und Industriegebieten und Sondergebieten. Eine Befreiung kann für derartige soziale Einrichtungen selbst dann erfolgen, wenn hierdurch die Grundzüge der Planung berührt werden. Dies führt dazu, dass die Errichtung etwaiger Behelfsunterkünfte auch auf festgesetzten Gemeindeflächen (Parkplätzen) erfolgen kann.

Im Außenbereich genießen nun die auf längstens drei Jahre befristete Errichtung mobiler Flüchtlingsunterkünfte und etwaige Umnutzung von Bestandsbauten in Flüchtlingsunterkünfte auch ohne räumliche Beziehung zum Innenbereich eine Teilprivilegierung gem. § 35 Abs. 4 BauGB. Gesichert werden soll dies durch entsprechende Rückbauverpflichtungen, die jedoch nicht gelten sollen, wenn die öffentliche Hand Vorhabenträger istl.

Als Auffangvorschrift ist ein Sondertatbestand in Form des § 246 Abs. 14 BauGB geschaffen worden. Nach dieser kann von den Vorschriften des BauGB abgewichen werden, soweit dringend benötigte Unterkunftsmöglichkeiten im Gebiet der Gemeinde, in der sie entstehen sollen, nicht rechtzeitig bereitgestellt werden können. Die Zuständigkeit im Rahmen dieser

Sonderkonstellation liegt bei den höheren Verwaltungsbehörden der Länder.

Insoweit wurde auch die bisherige Frist zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens von zwei Monaten auf einen Monat verkürzt, d.h. das gemeindliche Einvernehmen gilt als erteilt, wenn diese es nicht innerhalb eines Monats verweigert.

Ähnliches gilt bzgl. der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege. So gilt die Vermutung, dass ein entsprechendes Vorhaben nicht mit den vorgenannten Belangen im Bereich des § 34 BauGB kollidiert, wenn sich die insoweit zuständigen Behörden nicht binnen eines Monats äußern.

Kurz- bis mittelfristig ist mit einem Abebben der Flüchtlingsströme nicht zu rechnen. Aufgrund des derzeit vorherrschenden akuten Bedarfs an entsprechenden Unterkünften bieten sich für derzeit noch brach liegende bzw. schwierig zu vermarktende (Spezial-) Immobilien neue und erwägenswerte Nutzungspotentiale.

Neues Melderecht verpflichtet Vermieter zur Einzugsbestätigung

Meldepflichtige Personen müssen ihren Ein- oder Auszug nun künftig wieder vom Vermieter bestätigen lassen. Diese Meldeverpflichtung ist im Jahr 2002 abgeschafft worden und wurde nun zum 1. November 2015 wieder eingeführt.

Hintergrund ist, dass es in der Vergangenheit vermehrt zum Phänomen der Scheinanmeldungen gekommen ist.

Dabei meldeten sich Personen unter einer bestimmte postalischen Anschrift an, ohne dort jedoch tatsächlich zu wohnen. Diese Scheinanschriften wurden dann zur Begehung von Straftaten genutzt. Zur Erschwerung wurde nun die Pflicht zur Vorlage einer Wohnungsgeberbestätigung wieder eingeführt. Mieter müssen sich innerhalb von zwei Wochen nach dem Einzug bei der für sie zuständigen Meldebehörde anmelden. Hierfür benötigen sie die entsprechende Bestätigung des Vermieters.

Gleichzeitig erhalten der Wohnungseigentümer und -geber ein Auskunftsrecht, welche Personen in ihrer Wohnung gemeldet sind. Die Nichtvorlage

der Wohnungsgeberbescheinigung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einem Bußgeld von bis zu EUR 1.000 bewehrt ist.

Vermieter sollten vor diesem Hintergrund zukünftig ihren insoweit bestehenden Mitwirkungspflichten nachkommen, da sonst ordnungsbehördliche Maßnahmen drohen. Neben diesen Risiken besteht für den Vermieter auch sein Auskunftsanspruch gegenüber den Behörden, welche Personen in seiner Wohnung gemeldet sind.

Zu diesen und allen weiteren Fragen rund um das Immobilienrecht steht Ihnen unser Frankfurter Real Estate Team jederzeit gerne zur Verfügung.

Ihre Ansprechpartner:



Dr. Anja Disput
Partner

Curtis, Mallet-Prevost, Colt & Mosle LLP
Moritz-von-Schwind-Haus
Bockenheimer Anlage 3
60322 Frankfurt am Main
Tel.: +49 (0)69 247576 800
E-Mail: adisput@curtis.com



Dr. Oliver M. Hübner, LL.M. (Edinburgh)
Partner

Curtis, Mallet-Prevost, Colt & Mosle LLP
Moritz-von-Schwind-Haus
Bockenheimer Anlage 3
60322 Frankfurt am Main
Tel.: +49 (0)69 247576 522
E-Mail: ohuebner@curtis.com

***Wir wünschen Ihnen von Herzen ein frohes und glückliches Weihnachtsfest
und einen guten Start ins Neue Jahr!***