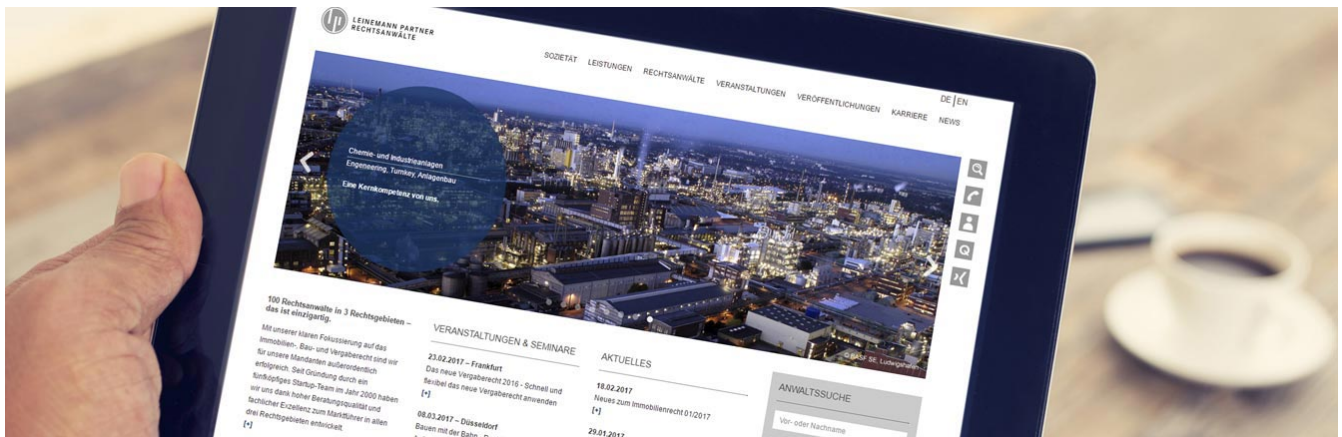




Neues zum Immobilienrecht 04/2018



Liebe Leserinnen und Leser,

vorliegend finden Sie die 4. Ausgabe 2018 unseres Newsletters "Neues zum Immobilienrecht". Die Ausgabe ist diesmal dem Sonderthema **Milieuschutz** gewidmet.

Milieuschutzsatzungen gibt es inzwischen in Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Hannover und Berlin. Ziel ist immer, die Bevölkerungsstruktur in einem bestimmten Ortsteil vor unerwünschten Veränderungen zu schützen. In der Praxis heißt das, dass Wohnungen nicht zusammengelegt werden dürfen, dass kein Aufzug eingebaut werden kann, dass innerhalb einer Wohnung Wände nicht verlegt werden dürfen und - wenn zusätzlich eine Umwandlungsverordnung erlassen wird - auch kein Wohnungseigentum begründet werden darf. Gerade auch für Investoren haben Milieuschutzsatzungen daher eine besondere Bedeutung. In unseren Artikeln bieten wir Ihnen einen Einblick in die Grundlagen des Themas und vertiefen wichtige Einzelaspekte.

Sollten Sie hierzu weitergehende Fragen haben, können Sie uns gern unter [immobilienrecht\(at\)leinemann-partner.de](mailto:immobilienrecht(at)leinemann-partner.de) schreiben oder Ihren persönlichen Berater ansprechen. Viele weitere Urteile, Bücher, Seminare und Veranstaltungen zum Thema finden Sie auch auf unserer Website unter www.leinemann-partner.de/veranstaltungen.

Wir möchten Sie an dieser Stelle noch auf zwei Veranstaltungen aufmerksam machen:

- **7. Berliner Brandschutztreff am 15.11.2018**
- **Seminar "Bauen mit der Bahn" am 06.12.2018 in Berlin**

Wir wünschen Ihnen eine gute Lektüre!

Themen

Michael Göger, LL.M., Berlin

Die Bedeutung von Milieuschutz im Städtebau – Ein Überblick

Shushanik Roecker, Berlin

Die Genehmigung im Milieuschutz – Voraussetzungen, Versagungsgründe und Ausnahmen

Gesine Dechow, Notarin, Berlin

Zum Umfang der Veräußerungsverpflichtung nach § 172 IV 3 Nr. 6 BauG

Manuel Baumeister, Düsseldorf

Im Milieuschutzgebiet kann auch die Zusammenlegung zweier benachbarter und selbstgenutzter Eigentumswohnungen versagt werden

Martin Steger, Berlin

Ablauf des Erlasses einer Milieuschutzsatzung. Wirkungen des Aufstellungsbeschlusses. Keine Genehmigungspflicht trotz Aufstellungsbeschluss.



Michael Göger, LL.M., Berlin

Die Bedeutung von Milieuschutz im Städtebau – Ein Überblick

Das Thema Milieuschutz hat, zum Unmut von Grundstückseigentümern, in den letzten Jahren zunehmend an Bedeutung gewonnen. Wurde früher von diesem städtebaulichen Instrument nur vereinzelt, etwa in Nürnberg (von 1981 bis 2004), Gebrauch gemacht, so finden sich inzwischen in immer mehr deutschen Großstädten entsprechende Satzungen. Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Hannover und Berlin haben Milieuschutzsatzungen für Teilgebiete der Stadt erlassen. Und auch in weiteren Städten bestehen bereits politische Diskussionen oder sogar konkrete Pläne darüber, Milieuschutzsatzungen zu erlassen – so etwa in Leipzig, Dortmund und Freiburg.

In der politischen Landschaft folgt die Einstellung der Parteien zur Sinnhaftigkeit von Milieuschutz der klassischen Rollenverteilung von links nach rechts: Während SPD, Bündnis 90/Die Grünen und LINKE den Milieuschutz befürworten und in Regierungsverantwortung auch ausbauen, steht die CDU ihm grundsätzlich eher zögerlich gegenüber (vgl. Jens Sethmann: „Milieuschutz und Politik – Ideologische Vorbehalte“, in MieterMagazin 7+8/15, Artikel vom 03.07.2015), öffnet sich aber immer mehr dem Konzept (vgl. Eva Eusterhus: „Milieuschutz soll verlängert werden“, in Welt Online, Artikel vom 07.08.2018). Die FDP will den Milieuschutz ganz abschaffen, weil er nicht zur Bekämpfung des Mietpreisanstiegs in den betroffenen Gebieten taue (siehe "Wir müssen bauen, bauen, bauen", Zusammenfassung des Sommerinterviews mit Christoph Meyer auf rbb/24 vom 29.07.2017, sowie Andreas Dey: „Milieuschutz für 64.000 Menschen in Eimsbüttel“, im Hamburger Abendblatt, Artikel vom 18.04.2018). Die AfD hält den Erlass von Milieuschutzsatzungen gar für „irrsinnig“ („Laatsch (AfD) zum bezirklichen Vorkaufsrecht: Milieuschutz ist Ausgrenzung“, Pressemitteilung der AfD-Fraktion Berlin vom 31.08.2017).

Um diese unterschiedlichen Ansichten einordnen zu können, stellt sich zunächst die Frage: Was bedeutet Milieuschutz überhaupt?

Der Erlass von Milieuschutzsatzungen ist letztlich ein in § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB geregeltes städtebauliches Instrument, das der Gemeinde die Möglichkeit gibt, Gebiete zu bezeichnen, in denen der Rückbau (Abriss), die Änderung (z.B. Anbau oder Umbau) oder die Nutzungsänderung (Nutzung zu einem anderen als dem ursprünglich genehmigten Zweck) baulicher Anlagen einer Genehmigung (§ 173 BauGB) bedürfen. Die Festlegung des Erhaltungsgebiets kann die Gemeinde im Rahmen eines Bebauungsplans oder durch eine sonstige Gemeindegatsatzung bestimmen, wobei praktisch die Erhaltungssatzung eine deutlich größere Rolle spielt. Dieser Umstand ergibt sich daraus, dass die für die Bauleitplanung vorgeschriebenen Verfahrensregeln für die Gemeinde im Rahmen einer sonstigen Gemeindegatsatzung keine Anwendung finden (OVG Lüneburg, Urt. v. 27.04.1983 – 1 C 1/82) und der Erlass einer sonstigen Satzung sonst schlicht einfacher ist.

Ziel der Satzung ist es, den in einem intakten Gebiet wohnenden Menschen den Bestand der Umgebung zu sichern und so die Bevölkerungsstruktur in einem bestimmten Ortsteil vor unerwünschten Veränderungen zu schützen (BVerwG, Urt. v. 18.06.1997, Az.: BVerwG 4 C 2/97, Rn. 15; vgl. BVerfG, Urt. v. 26.01.1987, Az.: 1 BvR 969/83). Dies bedeutet, dass die Satzung mit dem Zweck erlassen wird, die vorhandene Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten. Schutzwürdig ist insoweit ein Gebiet mit grundsätzlich jeder Art von Wohnbevölkerung, soweit deren Zusammensetzung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Der Milieuschutzgedanke bezieht sich also nicht zwingend auf Stadtteile mit einem niedrigeren Einkommensniveau, sondern kann beispielsweise auch dem Erhalt eines Studentenviertels als solches dienen. In Betracht kommt eine Milieuschutzsatzung insbesondere in Gebieten, deren Infrastruktureinrichtungen auf die ansässige Wohnbevölkerung abgestimmt sind (z.B. hinsichtlich sozialer und gesundheitlicher Versorgung). Eine Gefährdung kann vor allem durch Erneuerungsmaßnahmen und die Bildung von Wohneigentum entstehen (Mitschang in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 13. Auflage 2016, § 172 Rn. 19). Dies liegt darin begründet, dass solche wertsteigernden Maßnahmen sich natürlich auch in Mieterhöhungen niederschlagen und mitunter dazu führt, dass die bislang ansässige Wohnbevölkerung irgendwann nicht mehr in der Lage ist, die erhöhten Kosten finanziell zu tragen und in der Folge aus dem betroffenen Gebiet wegziehen muss. Eine solche Entwicklung wird, je nach Ausmaß, als städtebaulich nachteilig angesehen, weshalb ihr mithilfe von Milieuschutzsatzungen vorgebeugt bzw. entgegengewirkt werden soll.

Ist die Milieuschutzsatzung in Kraft getreten, hat dies weitreichende Einschnitte für die Grundstückseigentümer in die freie Verfügung über ihre Immobilien: Rückbau, Änderung und Nutzungsänderung sind, wie eingangs erwähnt, von diesem Moment an genehmigungsbedürftig. Dies gilt allerdings nicht für die Errichtung neuer Anlagen. Neubauten bedürfen also auch im Milieuschutzgebiet keiner gesonderten Genehmigung. Mit Blick auf die nur begrenzte Verfügbarkeit von unbebauten Grundstücken (der Abriss alter Gebäude ist, wie oben erwähnt, ja genehmigungsbedürftig) im Innenstadtbereich, wo Milieuschutzgebiete üblicherweise festgesetzt werden, ist dieser Umstand allerdings faktisch wohl von nur untergeordneter Bedeutung.

Eine ganz besonders große Bedeutung kommt demgegenüber dem Erlass von Rechtsverordnungen gem. § 172 Abs. 1 S. 4 BauGB zu. Hier ist für die Regierungen der Bundesländer die Möglichkeit geschaffen worden, in Gebieten einer Milieuschutzsatzung durch sogenannte „Umwandlungsverordnungen“ zu bestimmen, dass die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, ebenfalls unter die Genehmigungspflicht nach § 173 BauGB fällt. Diese Rechtsverordnungen gelten maximal 5 Jahre, wenn sie vor Ablauf nicht durch die Regierung erneuert werden. Durch ihren Erlass ist die Aufteilung von Gebäuden in Wohneigentum dann nur noch in engen Grenzen möglich. Solche Umwandlungsverordnungen gibt es momentan in Berlin (derzeit in Kraft bis zum 13.03.2020), Hamburg (derzeit in Kraft bis zum 01.01.2019) und in Baden-Württemberg (derzeit in Kraft bis zum 07.11.2018). In den anderen Bundesländern besteht eine solche Verordnung bislang noch nicht (siehe Brügelmann, Baugesetzbuch, 105. Lfg. Januar 2018, Inhaltsübersicht).

Zu guter Letzt besteht ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der Milieuschutzsatzung ein grundsätzliches Vorkaufsrecht der Gemeinde beim Kauf von Grundstücken im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung gem. § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 BauGB. Dieses gilt für bebaute wie für unbebaute Grundstücke. Nicht nur in Berlin wird in den letzten Jahren vermehrt von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht (siehe Sören Götz und Veronika Völlinger: „Sie kaufen sich die Stadt zurück“, in Zeit Online, Artikel vom 17.08.2017), auch Frankfurt am Main nutzt das Vorkaufsrecht

(Thomas Maier: „Frankfurt kauft Häuser auf, um Mieter vor Verdrängung zu schützen“, in Frankfurter Neue Presse, Artikel vom 18.03.2018).

Nach welchen Voraussetzungen eine Genehmigung durch die Gemeinde allgemein erteilt wird und in welchen Fällen sie die Genehmigung zwingend versagen oder erteilen muss, wird [hier](#) im Einzelnen genauer erläutert.



Shushanik Roecker, Berlin

Die Genehmigung im Milieuschutz – Voraussetzungen, Versagungsgründe und Ausnahmen

In Milieuschutzgebieten unterliegen Rückbau (Abriss), Änderung (z.B. Anbau oder Umbau) und Nutzungsänderung (Nutzung zu einem anderen als dem ursprünglich genehmigten Zweck) baulicher Anlagen (sowie gegebenenfalls die Umwandlung in Wohn- und Teileigentum) einer Genehmigungspflicht (Ein Überblick wird [hier](#) dargestellt). Auf Antrag wird diese Genehmigung gem. § 173 Abs. 1 BauGB durch die Gemeinde erteilt, es sei denn, es ist zusätzlich auch eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich – dann liegt die Zuständigkeit bei der Baugenehmigungsbehörde. Gem. § 173 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde, bevor sie eine Entscheidung über den Antrag trifft, eine Erörterung mit dem Eigentümer und gegebenenfalls anderen Betroffenen über die Möglichkeit der Erhaltung und Nutzung des Gebäudes sowie der Unterstützung bei der Erhaltung zu führen.

Zwar wird man wohl ohne Weiteres sagen können, dass in der Praxis die Versagung der Genehmigung die Regel ist. Rechtlich darf die Genehmigung gem. § 172 Abs. 4 S. 1 BauGB jedoch nur versagt werden, um einer Veränderung der Zusammensetzung der vorhandenen Wohnbevölkerung aus „besonderen städtebaulichen Gründen“ vorzubeugen. Ein Grund für eine Versagung ist demnach gegeben, wenn von den geplanten Maßnahmen die potentielle Gefahr ausgeht, dass sie Auswirkungen nach sich ziehen, die dem Satzungsziel Milieuschutz zuwiderlaufen. Ein solcher Grund kann beispielsweise bestehen, wenn die vorhandene Infrastruktur auf die ansässige Wohnbevölkerung zugeschnitten ist und bei ihrer Verdrängung an anderer Stelle nicht ohne weiteres ersetzbar wäre (VGH Kassel DVBl. 1986, 693), wenn durch sie Abwanderungsbewegungen ausgelöst würden, die negative Folgen für andere Stadtquartiere hätten (BVerwG ZfBR 1997, 311), oder insbesondere wenn beabsichtigte Modernisierungsmaßnahmen zu einer Miethöhe führen, die über einer gebietspezifischen Höchstbelastungsgrenze liegen (VGH Kassel NVwZ-RR 1993, 401; Zu den Voraussetzungen an die Ermittlung dieses Höchstbelastungswertes: BVerwG ZfBR 1997, 311).

In § 172 Abs. 4 S. 2 und 3 BauGB sind allerdings Sonderregelungen enthalten, die der Gemeinde die Erteilung der Genehmigung darüber hinaus gesetzlich vorschreibt, wenn einer der hier aufgeführten Fälle gegeben ist. Diese betreffen zum Teil Modernisierungsmaßnahmen, zum Teil die Umwandlung in Wohnungs- oder Teileigentum.

- Wenn das Vorhaben zwar den Zwecken der Satzung zuwiderläuft, aber eine Versagung dem Eigentümer auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls **wirtschaftlich unzumutbar** ist, ist die Genehmigung gem. § 172 Abs. 4 S. 2 BauGB zu erteilen. Ob eine solche wirtschaftliche

Unzumutbarkeit vorliegt, ist im Rahmen einer Abwägung zwischen dem Wohl der Allgemeinheit und der wirtschaftlichen Zumutbarkeit zu ermitteln. Bei der Bewertung der Zumutbarkeit kommt es allerdings nicht auf die persönlichen Verhältnisse des Eigentümers an, sondern es ist auf das Gebäude in seinem Erhaltungszustand und seinen Erhaltungsmöglichkeiten abzustellen.

- Ein Genehmigungsanspruch ist gem. § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 1 BauGB weiterhin gegeben, wenn eine geplante bauliche Änderung **der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung** unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient. Das Abstellen auf die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen bedeutet, dass es dem Eigentümer nicht versagt werden kann, die bauliche Anlage in einen Zustand zu versetzen, zu dem er bei einer erstmaligen Errichtung verpflichtet wäre. Sie dienen als Indiz zur Bestimmung dessen, was als zeitgemäßer Ausstattungsstandard zu betrachten ist. Abzustellen ist immer auf die „durchschnittliche“ Wohnung, wie sie in diesem Gebiet oder in anderen Gebieten von Bevölkerungsschichten der Art, aus der sich die Wohnbevölkerung des betreffenden Milieuschutzgebietes zusammensetzt, beansprucht wird. Es soll also vermieden werden, dass durch die Satzung die vorhandenen Standards unterschritten werden, gleichzeitig soll „Luxusmodernisierungen“, die eine Verdrängung der vorhandenen Wohnbevölkerung bewirken kann, vorgebeugt werden. So ist beispielsweise eine Modernisierung der Sanitär-, Frischwasser-, Abwasser- und Elektroinstallation zur Angleichung an die durchschnittlichen Standards wohl zulässig. Der Einbau einer Loggia in eine Dachgeschosswohnung hingegen nicht (BVerwG, Urt. v. 18.06.1997 – 4 C 2/97 –, Rn. 20), es sei denn, dies entspricht dem Standard im Erhaltungsgebiet. Soweit mit der beabsichtigten Maßnahme über den hier umrissenen Standard hinausgegangen werden soll, besteht der Anspruch aus § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 1 BauGB nicht und die Genehmigungsfähigkeit richtet sich nach § 172 Abs. 4 S. 1 BauGB. (Mitschang in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 13. Auflage 2016, § 172 Rn. 51-53)
- Die Genehmigung ist gem. § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 1a BauGB außerdem zu erteilen, wenn die Änderung einer baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen aus §§ 3 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) dient. Wenn die Maßnahmen folglich zur **Erreichung des in der Verordnung dargelegten energieeinsparungsrechtlichen Mindeststandards** (also wiederum nicht darüber hinaus) dienen, besteht ein Anspruch auf Genehmigung.

Sofern die jeweilige Landesregierung eine Rechtsverordnung erlassen hat, wonach die Umwandlung in Wohn- oder Teileigentum in Milieuschutzgebieten von der Erteilung einer Genehmigung abhängig gemacht wird, sind weiterhin folgende Sonderfälle von Relevanz:

- In §§ 172 Abs. 4 S.3 Nr. 2 – 5 BauGB wird dem Eigentümer unter bestimmten Voraussetzungen ein Anspruch auf Genehmigung einer Umwandlung zugestanden, wenn das Grundstück zu einem **Nachlass** gehört und unter den Erben bzw. Vermächtnisnehmern aufgeteilt werden soll; wenn eine Wohnung durch einen **Familienangehörigen** des Eigentümers genutzt werden soll; wenn ansonsten bereits bestehende **Ansprüche Dritter** auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht erfüllt werden können; und wenn ein leerstehendes Gebäude gar **nicht zu Wohnzwecken genutzt** wird.
- Schließlich ist in § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6, S. 4, 5 BauGB noch geregelt, dass dem Eigentümer die Genehmigung zur Umwandlung zu erteilen ist, wenn er sich verpflichtet, im Zeitraum von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur **an die Mieter**, die in ihr leben, zu veräußern. Dies gilt auch, wenn die Wohnungen zum Zeitpunkt der Umwandlung noch leer standen. Andererseits sind Mieter, die von Anfang an nur in das Mietverhältnis eingetreten sind, um die Wohnung zu erwerben, nicht von der Vorschrift umfasst (BVerwG,

Urteil vom 30. Juni 2004 – 4 C 1/03, Rn. 45). Ist die Frist abgelaufen, entfällt die Beschränkung. Zur Sicherung der Verpflichtung des Eigentümers kann die Gemeinde bei der Genehmigung der Begründung von Wohneigentum weiter bestimmen, dass die Veräußerung des Wohneigentums innerhalb der sieben Jahre ihrerseits einer Genehmigung bedarf, was dann auch im Grundbuch festgehalten werden kann.

Es zeigt sich, dass in engen Grenzen ein gewisser Spielraum für Maßnahmen an der Immobilie im Bereich von Milieuschutzgebieten vom Gesetzgeber belassen wird. Wie weit dieser im Einzelnen reicht, ist Gegenstand zahlreicher Gerichtsurteile. In dieser Ausgabe werden in diesem Zusammenhang weiterführend einige ausgewählte Entscheidungen zu den Themen Modernisierungsmaßnahmen, Wirtschaftliche Unzumutbarkeit, Umwandlung in Wohneigentum und Gemeindliches Vorkaufsrecht besprochen.



Gesine Dechow, Notarin, Berlin

Zum Umfang der Veräußerungsverpflichtung nach § 172 IV 3 Nr. 6 BauG

BVerwG, Urteil vom 30.06.2004, Az. 4 C 1/03

Gem. § 172 Abs. 1 S. 4 BauGB sind die Landesregierungen ermächtigt, für Grundstücke in Gebieten einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB durch Rechtsverordnung die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, von einer Genehmigung abhängig zu machen. Wie bereits in den vorangegangenen Artikeln beschrieben, können damit erhebliche Einschränkungen des Eigentumsrechtes verbunden sein.

Gem. § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 BauGB ist die Genehmigung zu erteilen, wenn sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern. Diese Verpflichtungserklärung muss der verfügbungsberechtigte Eigentümer schriftlich gegenüber der Baugenehmigungsbehörde abgeben (Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl. 2012, Rn. 3848). Eine Frist nach § 577a Abs. 2 S. 1 BGB verkürzt sich dann um fünf Jahre (früher: sieben Jahre, vgl. hierzu BT-Drucks. 18/11439, S. 20). Die Frist nach § 577a Abs. 1 BGB entfällt.

Der Genehmigungsvorbehalt ist wegen seines Schutzzwecks weit auszulegen, sodass bereits die Existenz einer Wohnung im Gebäude genügt (OLG München NJW-RR 2016, 137, 138). § 172 Abs. 4 BauGB regelt, unter welchen Voraussetzungen die Genehmigung zu versagen oder zu erteilen ist.

Diese Verfügungsbeschränkung weckt den Wunsch nach Umgehung, etwa dadurch, Wohnungen zum Zeitpunkt der Teilung oder Umwandlung leer stehen zu lassen oder pro forma an den künftigen Erwerber „zu vermieten“. Dem hat das BVerwG bereits in einer Grundsatzentscheidung aus dem Jahr 2004 (BVerwG, Urteil vom 30.06.2004, Az. 4 C 1.03) einen Riegel vorgeschoben und festgestellt, dass sich die in § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB vorgesehene Verpflichtung, die Wohnungen innerhalb von sieben Jahren nur an die Mieter zu veräußern, auf das gesamte Haus bezieht und somit auch auf diejenigen Wohnungen erstreckt, die zum Zeitpunkt der Erteilung der Teilungsgenehmigung leer stehen. In dem Fall ist der nächste Mieter also vorrangig erwerbsberechtigt.

Dieser Umstand kann auch nicht etwa dadurch umgangen werden, dass die Wohnung an die Personen überlassen wird, die sie zwar zum Zeitpunkt der Umwandlung tatsächlich bewohnen, diese Nutzung aber von vornherein nur mit der Absicht aufgenommen haben, die Wohnung käuflich zu erwerben. Denn diese Personen seien nicht „Mieter“ im Sinne des § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB fielen deshalb auch nicht unter den Schutzzweck der Norm.

Fazit:

Vorrangig erwerbsberechtigt ist somit nur derjenige, der zum Zeitpunkt der Teilung tatsächlich (und natürlich rechtlich) Mieter ist. Zieht dieser Mieter später aus, erlöscht das Veräußerungsverbot an der Wohnung (Schöner/Stöber, Rn. 3848; vgl. auch Hertel, DNotI-Report 1997, 159, 162; Langhein, ZNotP 1998, 346, 352). Das gilt auch für den Fall, dass der Mieter hinsichtlich der Veräußerung an einen Dritten auf seine Rechte verzichtet.

Erwirbt der Mieter und will er innerhalb der 7 Jahre weiter veräußern, ist er selbst nicht mehr an die Veräußerungsbeschränkung gebunden. Der Mieter (als neuer Eigentümer) tritt insoweit nicht als Rechtsnachfolger in die Verpflichtungserklärung des teilenden Eigentümers ein. Diese wird zur Begründung des Wohnungseigentums nur vom umwandelnden Eigentümer abgegeben. Mit der Veräußerung des Wohnungseigentums an den Mieter erfüllt der Eigentümer seine Verpflichtung, sodass sich die anlässlich der Umwandlung abgegebene Verpflichtungserklärung erledigt ist (DNotI-Report 2017, 185).



Manuel Baumeister, Düsseldorf

Im Milieuschutzgebiet kann auch die Zusammenlegung zweier benachbarter und selbstgenutzter Eigentumswohnungen versagt werden

VG Berlin, Urteil vom 08.09.2015 - 19 K 125.15;

OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 28.03.2018 – 2 N 64.15

Der Klägerin gehörten zwei nebeneinander liegende Wohnungen (35 m² und 53 m²), die sie selbst bewohnte. Sie beabsichtigte, diese durch eine Wandöffnung (1,40 m x 2,10 m) zusammenzulegen. Das Bezirksamt (Beklagter) lehnte die Genehmigung für die Zusammenlegung aus Gründen des Milieuschutzes ab; wie das VG Berlin entschied: mit Recht. Den Antrag auf Zulassung der Berufung wies das OVG Berlin-Brandenburg zurück.

Die Wohnungen liegen im räumlichen Geltungsbereich einer Erhaltungsverordnung für das Gebiet „Barbarossaplatz/Bayerischer Platz“ im Bezirk Tempelhof-Schöneberg (GVBl. S. 327; online abrufbar). Die Erhaltungsverordnung ist eine sog. Milieuschutzverordnung im Sinne des § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB. Nach ihrer Begründung sollen in der Regel keine Genehmigungen für die Schaffung großzügiger Wohnungsgrundrisse erteilt werden. Hierdurch soll die Bevölkerungsstruktur erhalten werden, die in einer gewachsenen Mischung aus größeren Haushalten mit tendenziell höheren Einkommen und kleineren Haushalten mit tendenziell geringeren Einkommen bestehe. Ein Teil der Bevölkerung – vornehmlich ältere Personen und Rentner mit hoher Ortsbindung – lebe in relativ preiswerten, kleineren Wohnungen aus der Nachkriegszeit. Dieser Wohnungsbestand stelle ein besonderes Angebotssegment dar, das in der Berliner Innenstadt relativ wenig vorhanden und für kleine Haushalte mit geringeren Einkommen derzeit nicht zu ersetzen sei.

Nach Ansicht des VG unterliegt die Wohnungszusammenlegung dem Genehmigungsvorbehalt der Erhaltungsverordnung. Erhaltungsrechtlich relevant sind alle Vorhaben, die grundsätzlich geeignet sind, das Schutzziel der Erhaltungsverordnung zu beeinträchtigen. Das sei der Fall, da dem Markt durch die Zusammenlegung eine für kleinere Haushalte geeignete Wohnung entzogen würde.

Die Klägerin konnte nicht mit Erfolg geltend machen, die geplante Zusammenlegung diene zur Herstellung eines „zeitgemäßen Ausstattungszustands unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen“ gem. § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 1 BauGB. Die Vorschrift sei schon nicht einschlägig, da die Wohnungsgröße kein Merkmal des Ausstattungszustands sei. Die Vorschrift zielen vielmehr darauf, einen bauordnungsrechtlichen „Substandard“ in Milieuschutzgebieten zu vermeiden. Davon abgesehen, könne überhaupt nicht angenommen werden, dass eine Wohnung mit einer Größe von 35 m² hinter dem heutigen Standard (im Bundesgebiet) zurückbleibe.

Auch auf § 172 Abs. 4 S. 1 BauGB berief sich die Klägerin vergeblich. Nach dieser Vorschrift darf die Genehmigung unter Umständen nur versagt werden, wenn hierdurch die Bevölkerungsstruktur aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Dabei kommt es nicht darauf an, dass Anwohner – wie die Klägerin – erst durch Schaffung größerer Wohnungen im Gebiet gehalten werden können; auf eine konkrete Verdrängungsgefahr kommt es nicht an (ähnlich VG Berlin, Urteil vom 16.05.2018 - 19 K 559.17). Dass die Klägerin plante, die zusammengelegte Wohnung weiter selbst zu bewohnen, hatte demnach außer Betracht zu bleiben, da mittel- und langfristig ohnehin keine Gewähr dafür besteht, dass es infolge der Maßnahme zu keiner konkreten Verdrängung kommen kann.

Fazit:

Die Klägerin beharrte darauf, dass die Erhaltungsverordnung nicht der Wohnungszusammenlegung entgegenstehen dürfe, weil diese im Fall der Vermietung nicht zu einem höheren m²-Preis führe. Sie verwies auf die Entscheidungen des OVG Berlin vom 10.06.2004 (2 B 3.02) und 31.05.2012 (10 B 9.11), in denen es um bauliche Maßnahmen ging (Erneuerung von Elektroleitungen, Einbau einer Etagenheizung bzw. Einbau eines Aufzugs), die eine Erhöhung der m²-Miete und Verdrängung der ansässigen Wohnbevölkerung nach sich ziehen konnten. VG und OVG stellten klar, dass bauliche Änderungen milieuschutzrechtlich auch dann relevant sind, wenn die Änderung der Wohnungsstruktur eine Änderung der geschützten Bevölkerungsstruktur zur Folge haben kann, ohne dass eine Steigerung der m²-Miete zu befürchten ist.

Das OVG hatte keine Bedenken gegen die Beurteilung des VG, wonach der Erhalt kleinerer Haushalte mit geringerem Einkommen und das Interesse solcher Haushalte an einem Zuzug in das Gebiet dem Schutzzweck der Erhaltungsverordnung unterfallen. Wenn in der Verordnungsbegründung der Erhalt der gewachsenen Bevölkerungsstruktur betont würde, so das OVG weiter, lasse sich daraus nicht ableiten, dass der Schutz des Bestands kleinerer preisgünstigerer Wohnungen deshalb zurücktreten müsste, weil Bewohner des Gebiets aus familiären Gründen eine größere Wohnung benötigen (wie die Klägerin, die schon seit mehr als 20 Jahre dort wohne). Das gelte umso mehr, als nach der Verordnungsbegründung verhindert werden solle, dass die bezirklichen Angebote für Kinder durch Wohnungsvergrößerungen überlastet werden.



Martin Steger, Berlin

Ablauf des Erlasses einer Milieuschutzsatzung. Wirkungen des Aufstellungsbeschlusses. Keine Genehmigungspflicht trotz Aufstellungsbeschluss.

Motive und Gründe für den vermehrten Erlass von Milieuschutzsatzungen und deren Auswirkungen sind einleitend von Michael Göger erläutert worden. Vor allem in den Bezirken in Berlin werden aktuell Milieuschutzsatzungen als städtebauliches Instrument in Erwägung gezogen und schließlich erlassen. Der wirksame Erlass einer Milieuschutzsatzung folgt einem festen Ablauf unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben. Für den Investor ist frühzeitig erkennbar, ob und ab wann ein Gebiet demnächst den Regelungen einer Milieuschutzsatzung unterliegt und inwieweit sich ein Immobilieninvestment noch realisieren lässt.

Das Verfahren zum Erlass einer Milieuschutzsatzung durchläuft verschiedene Stadien, in denen in unterschiedlicher Weise die Einschränkungen des Milieuschutzes gelten. Zum einen besteht eine Vorverlagerung von Genehmigungspflichten bevor die Satzung erlassen worden ist. Zum anderen kann eine Teilung des Grundstücks ohne Genehmigung des Bezirkes realisiert werden, obgleich zum Zeitpunkt der Antragstellung der Teilung grundsätzlich eine Genehmigungspflicht bestand.

Der Erlass einer Milieuschutzsatzung erfolgt in folgenden Schritten: In Ortsteilen oder Teilgebieten einer Stadt wird ein reges Modernisierungsgeschehen festgestellt, welches vermeintlich zur Verdrängung der Bevölkerungsstruktur führt. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken und nach Ansicht des Bezirkes eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Sicherung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu sichern, wird das städtebauliche Instrument einer Milieuschutzsatzung in Erwägung gezogen. Dazu wird zunächst eine Grundlagenuntersuchung über den betroffenen Stadtteil in Auftrag gegeben. In dieser Untersuchung werden die Voraussetzungen für den Erlass einer Milieuschutzsatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB geprüft. Ergibt die Untersuchung, dass in dem Gebiet ein Veränderungsprozess der Bevölkerungsstruktur stattfindet, der zu städtebaulichen Problemen führen kann, werden die wesentlichen Auslöser aufgezeigt. In der Regel ist dies die Modernisierung von Wohnraum über den zeitgemäßen Ausstattungszustand hinaus im Zusammenhang mit der Umwandlung von Wohnungen in Einzeleigentum. Wird ferner in der Grundlagenuntersuchung festgestellt, dass in dem Gebiet weithin ein Aufwertungsdruck und Verdrängungspotential vorhanden ist, wird dem Bezirk der Erlass einer Milieuschutzsatzung empfohlen.

Auf Basis der Empfehlung der Untersuchung beschließt der Bezirk den Erlass für die Aufstellung einer Milieuschutzsatzung. Dieser Beschluss ist im Amtsblatt bekanntzumachen. Er tritt einen Tag nach der Veröffentlichung in Kraft. Innerhalb von sechs Monaten nach dem In-Kraft-Treten des

Aufstellungsbeschlusses, ist durch einen weiteren Beschluss die Milieuschutzsatzung zu erlassen und zu veröffentlichen. Mit der Milieuschutzsatzung gelten dann die Einschränkungen, die der Kollege RA Michael Göger oben beschrieben hat.

Bereits vor dem Erlass der Milieuschutzsatzung können auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses Vorhaben, die den Milieuschutzzielen entgegenstehen, bis zu zwölf Monaten zurückgestellt werden (§ 172 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 15 Abs. 1 BauGB). In dem Aufstellungsbeschluss werden daher in der Regel bereits Kriterien für die Genehmigung von Sanierungsmaßnahmen definiert. So bedarf der Antrag des Eigentümers auf Umwandlung seines Grundstücks in Wohnungs- und Teileigentum eine Genehmigung durch den Bezirk (Rechtsanwältin Shushanik Roecker in NZI 1/2016). In Berlin ergibt sich diese aus § 1 der Umwandlungsverordnung (UmwandV). Diese Genehmigungspflicht besteht, obwohl die eigentliche Milieuschutzsatzung noch nicht erlassen worden ist. Wird ein Antrag auf Genehmigung einer Teilung bei dem Bezirk gestellt, wird diese eine Ablehnungs- und Untersagungsverfügung erlassen. Die Untersagungsverfügung ist zeitlich befristet und gilt längstens bis zum Inkrafttreten der Milieuschutzsatzung.

Das Kammergericht (**Beschluss vom 26.05.2016 – 1 W 170/16**) hat entschieden, dass es für den Investor nach dem Aufstellungsbeschluss noch eine Möglichkeit gibt, die Teilung nach § 8 WEG ohne Genehmigung des Bezirkes zu vollziehen. Nach dieser Entscheidung gibt ein ortsüblicher bekanntgemachter Beschluss über die Aufstellung einer Erhaltungssatzung dem Grundbuchamt keinen Anlass, den teilenden Antragsteller vor Vollzug der Aufteilung eines Grundstücks in Wohnungs- bzw. Teileigentum die Vorlage einer Genehmigung oder eines Negativattestes der Gemeinde aufzugeben. Der erste Senat des Kammergerichts verkennt nicht, dass mit dem Vollzug des auf Begründung von Wohnungs- und Teileigentum gerichteten Antrags die mit dem Aufstellungsbeschluss verbundenen Erhaltungsziele ggf. unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden können. Gleichwohl besteht kein Anlass, etwa die gemäß §§ 172 Abs. 2, 15 Abs. 1 BauGB zuständigen Behörden von Amts wegen über die Stellung des Antrags der Beteiligten zu unterrichten, um ihnen so den rechtzeitigen Erlass einer Untersagungsverfügung zu ermöglichen. Hierfür fehlt es seitens des Grundbuchamts an einer gesetzlichen Grundlage. Die fehlende Kenntnis des Bezirkes von einem Grundbuchantrag des teilenden Eigentümers ist vielmehr ein allgemeines Problem.

Fazit:

Ist ein Aufstellungsbeschluss erlassen, ist vor dem Erlass der Milieuschutzsatzung ein Antrag auf Teilung beim Grundbuchamt zu stellen. Liegen die Voraussetzungen für eine Teilung vor (Abgeschlossenheitsbescheinigung), dann ist die Teilung zu vollziehen. Das Grundbuchamt darf von Amts wegen weder die Vorlage einer Genehmigung durch den Bezirk verlangen, noch den Bezirk Gemeinde auf den Antrag hinweisen, damit diese die Möglichkeit zum Erlass einer Untersagungsverfügung gegen den Antragsteller erhält. Damit bleibt faktisch die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum genehmigungsfrei, bis die Milieuschutzsatzung erlassen ist. Anderes gilt nur für Sanierungsarbeiten, diese müssen nach einem Aufstellungsbeschluss durch den Bezirk (Bauaufsicht) genehmigt werden.