

Bevorzuge uns auf Google (<https://www.google.com/preferences/source?q=https://www.iz.de>)

Sanierung und Revitalisierung - juristisch betrachtet

Von **Christoph Brandenburg, Wolfgang Schaller** und **Immobilien Zeitung**
(<mailto:redaktion@iz.de>) aus Ausgabe **IZ 20/2004**
Donnerstag, 30. September 2004

Viele Büro- und Gewerbeimmobilien sind in die Jahre gekommen und genügen modernen Anforderungen nicht mehr. Die Konsequenz sind oftmals spärliche bzw. sinkende Mieten sowie steigende Leerstände. Um diese Immobilien wieder auf die Erfolgsspur zu setzen, bietet sich Fortentwicklung, Sanierung oder Revitalisierung an. Schwierigkeiten bereitet in der Praxis dann häufig die Beachtung der damit verbundenen Probleme, die in zivilrechtlicher und baurechtlicher Hinsicht auftreten können. Wolfgang Schaller und Christoph Brandenburg loten das Gefahrenpotenzial aus und bieten Lösungsvorschläge.

Am Beginn eines Refurbishment-Projektes muss immer eine ausführliche Bestimmung des Status quo stehen. Besondere Bedeutung für die Bestimmung der Vorgehensweise haben hierbei die Bestimmung der Qualität des derzeit bestehenden Baurechtes und die Durchführung einer objektbezogenen Due Diligence. Auf der Basis der so gewonnenen Erkenntnisse ist schließlich die Schaffung des zukünftigen Baurechtes zu planen.

Bestimmung des Bestandsbaurechts

Grundlage für das bestehende Baurecht ist zunächst eine in der Vergangenheit erteilte Baugenehmigung. Diese ist in verschiedene Richtungen hin zu analysieren.

Zunächst ist in positiver Hinsicht zu untersuchen, inwieweit die derzeit ausgeübte Nutzung genehmigt ist. Fehlt eine Baugenehmigung, muss geprüft werden, ob die geänderte bzw. erweiterte Nutzung nachträglich genehmigt werden könnte. In negativer Hinsicht ist zu prüfen, ob in der Vergangenheit bereits genehmigte Nutzungen noch ausgeübt werden. Ist dies ganz oder teilweise nicht mehr der Fall, kann der Bestandsschutz verloren gegangen sein. Ein sehr wichtiger und von den Grundstückseigentümern oft übersehener Bestandteil der Analyse des Bestandsbaurechts ist die in § 42 Baugesetzbuch normierte "Sieben-Jahres-Regel". Diese besagt, dass die zulässige Nutzung eines Grundstücks innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit der Nutzung nur gegen Entschädigung aufgehoben werden kann. Nach Ablauf dieser Sieben-Jahres-Frist kann der Eigentümer nur noch eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen. Die zwar zulässigen, aber nicht (mehr) ausgeübten Nutzungen fallen "unter den Tisch" und werden nicht mehr entschädigt.

Ergibt die Analyse, dass das zulässige Baurecht nicht ausgenutzt oder überhaupt nicht

ausgeübt wird, kann die Gemeinde das Bestandsbaurecht nach Ablauf der oben dargestellten "Sieben-Jahres-Regel" entschädigungslos entziehen. In bestimmten Fällen, z.B. bei einem erheblichen Planungsdruck auf das Grundstück, ist der Grundstückseigentümer daher gut beraten, zunächst sein Bestandsbaurecht durch einen Bauvorbescheid zu sichern. Gelingt dies, kann die Gemeinde das durch den Bauvorbescheid gesicherte Baurecht zunächst nicht mehr blockieren. Ein bereits erteilter Bauvorbescheid bzw. eine diesbezügliche Baugenehmigung wirken fort. Selbst durch eine Veränderungssperre kann die Gemeinde ein genehmigtes Vorhaben nicht mehr nachträglich verhindern. Zu beachten ist jedoch, dass die jeweilige Genehmigung nur befristet erteilt wird. Ein Rechtsanspruch auf Verlängerung besteht in der Regel nicht.

Abgerundet wird die öffentlich-rechtliche Prüfung mit der Einschätzung des baurechtlichen Potenzials: Je nach planungsrechtlicher Grundlage (Bebauungsplan? Innenbereich?) können die vom Bauherrn vorgegebenen Wunschkonstellationen auf ihre Genehmigungsfähigkeit hin geprüft werden. Hierbei sind Art der Nutzung (z.B. Gewerbe, Büro, Industrie) ebenso zu betrachten wie das mögliche Nutzungsmaß. Zusätzlich sind weitere wichtige Fragen wie die Erschließungssituation, das Immissionsschutzrecht oder denkmalschutzrechtliche Fragestellungen mit einzubeziehen. Gibt es seitens des Eigentümers Hinweise auf Bodenverunreinigungen oder ist die Fläche in das (der Öffentlichkeit zugängliche) Altlastenverdachtsflächenkataster aufgenommen worden, empfiehlt sich eine diesbezügliche frühzeitige technische und rechtliche Prüfung.

Objektbezogene Due Diligence

Unabdingbare Voraussetzung für die Entwicklung einer Gewerbeimmobilie in einen im Rahmen der Planung definierten Soll-Zustand sind die Dokumentation und hierauf aufbauende Kenntnis und Auswertung des Objektes in Bezug auf dessen rechtliche Gegebenheiten. Hierzu gehören auch die zivilrechtliche Belegung und Benutzung des Objekts in Form der hierfür bestehenden Gewerbemietverträge. Es empfiehlt sich insoweit dringend, den gesamten vorhandenen Bestand der Gewerbemietverträge - einschließlich aller Nachtragsvereinbarungen - in Form einer mietrechtlichen Due Diligence auszuwerten und zu dokumentieren, um hierauf aufbauend die notwendigen Auswertungen vornehmen zu können. Gleiches gilt für alle anderen für das Objekt bestehenden Dienstleistungsverträge. Zwingende Voraussetzung für eine erfolgreiche Revitalisierung und Fortentwicklung einer Gewerbeimmobilie ist zunächst die Kenntnis aller wesentlichen Parameter der bestehenden Gewerbemietverträge. Hierzu zählen die Laufzeit einschließlich der hiermit verbundenen Optionsrechte ebenso wie die Verpflichtungen von Vermieter und Mieter in Bezug auf den Ausbau, die Erhaltung und den Rückgabezustand des Mietobjekts sowie etwa getroffene Vereinbarungen über die Duldung von Renovierungsmaßnahmen.

Lang laufende Mietverträge - Sonderkündigungsrecht

Der Eigentümer einer Gewerbeimmobilie hat gegenüber einem Gewerbemieter kein von den vertraglichen Regelungen abweichendes vorzeitiges oder außerordentliches Sonderkündigungsrecht, falls er eine den Auszug des Mieters bedingende umfassende Sanierung und Revitalisierung des Objektes beabsichtigt. Anders stellt sich die Situation dar, wenn ein solches Kündigungsrecht vertraglich vereinbart wurde, was jedoch in der Regel nicht der Fall ist. Infolge des gesetzlich normierten Rechtsgrundsatzes "Kauf bricht keine Miete" bewirkt ein im Zuge der beabsichtigten Revitalisierung erfolgender Eigentumswechsel oder Teileigentumswechsel keine Änderung der vorgeschilderten Rechtslage, da auch der neue (Teil-)Eigentümer zwingend in die bestehenden Mietverträge einschließlich aller insoweit begründeten Rechte und Pflichten eintritt. Eine vorzeitige Vertragsaufhebung oder -modifikation erfordert damit eine einvernehmliche Einigung zwischen Vermieter und Mieter. Die insoweit mit dem jeweiligen Mieter bestehenden Einigungsmöglichkeiten werden naturgemäß inhaltlich in starkem Maße davon abhängig sein, ob und unter welchen Bedingungen beide Seiten an dem Abschluss eines neuen Mietvertrags nach dem Refurbishment der Immobilie interessiert sind.

Renovierungsklauseln

Falls für die im Zuge des Refurbishment durchzuführenden Umbau- und Renovierungsmaßnahmen ein Auszug des Mieters nicht zwingend erforderlich ist, muss für die Durchführung dieser Maßnahmen in jedem Falle eine entsprechende Vereinbarung mit dem Mieter getroffen werden. In das Mietobjekt eingreifende Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen verändern und beeinträchtigen regelmäßig den vertraglich geschuldeten und vertragsgemäßen Zustand des Mietobjektes, so dass dem Mieter insoweit umfassende Unterlassungs-, Beseitigungs- und Schadenersatzansprüche zustünden.

Die in Gewerbemietverträgen oftmals enthaltenen Renovierungsklauseln beziehen sich nahezu ausnahmslos nur auf technisch notwendige Renovierungsarbeiten, die dazu dienen sollen, den vertragsgemäßen Zustand des Mietobjektes zu erhalten. Die in der Regel ausschließlich von wirtschaftlichen Erwägungen getragenen Maßnahmen eines Refurbishment unterfallen aus diesem Grunde nicht den vorbezeichneten Klauseln.

Umsetzungs- und Nachumsetzungsvereinbarungen

Oftmals sind auch die Bestandsmieter an einem Refurbishment und einer hiermit einhergehenden optischen und funktionellen Aufwertung der Immobilie interessiert, so dass es im Interesse beider Parteien liegt, im Zuge der Verhandlungen über eine vorzeitige Mietvertragsbeendigung Umsetzungs- und Nachumsetzungsvereinbarungen zu treffen. Größter Problempunkt bei diesen Vereinbarungen sind regelmäßig die verbindliche Vereinbarung der Umsetzungsdauer und hiermit korrespondierend der Beginn des Mietvertrags im erneuerten Objekt.

Im Interesse beider Parteien empfiehlt sich insoweit, entsprechende zeitliche Gestaltungsräume mit für beide Seiten akzeptablen Ankündigungsfristen zu vereinbaren. Bei Abschluss des mit einer Umsetzungsvereinbarung regelmäßig zusätzlich abzuschließenden Mietvorvertrags ist für dessen Wirksamkeit darauf zu achten, dass hierin tatsächlich alle wesentliche Bestandteile geregelt werden. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist ein Mietvorvertrag jedenfalls dann hinreichend bestimmt, wenn der Inhalt des abzuschließenden Hauptvertrags zumindest bestimmbar ist, wobei als wesentliche und unverzichtbare Vertragsinhalte die Regelungen über den Mietgegenstand, die Mietzeit und die Miethöhe verstanden werden.

Mietvorverträge können grundsätzlich formfrei abgeschlossen werden und bedürfen auch dann nicht der gesetzlichen Schriftform, wenn in dem Vorvertrag hinsichtlich der Mietzeit des beabsichtigten Hauptvertrags eine Laufzeit von länger als einem Jahr vorgesehen ist. Bereits aus Beweisgründen sollten jedoch auch Mietvorverträge ausnahmslos schriftlich abgeschlossen werden. Im Übrigen sollten zur Vermeidung von künftigen Problemen der Umfang des Refurbishment und der hiermit einhergehende Ausbaustandard der Mietfläche zwischen Vermieter und Mieter so exakt wie möglich abgestimmt und gegebenenfalls regelmäßig fortgeschrieben werden.

Entwicklung des zukünftigen Baurechts

Sind durch die Due Diligence die Ausgangsvoraussetzungen für die Bestimmung der zukünftigen Mieterstruktur geschaffen, kann mit der Projektierung des zukünftigen Baurechts begonnen werden. Die vorstehend geschilderten Schritte im Umgang mit den derzeitigen Mietern sind unabdingbare Voraussetzung für eine Definition des angestrebten zukünftigen Baurechts. Denn die Baurechtschaffung für die Zukunft ist für sich alleine keine Grundlage für eine zeitnahe Verwertung des Objekts. Bestehende Mietverträge können nicht mit Hinweis auf das neue Baurecht gekündigt werden. Die Möglichkeiten der Verwertung und die Definition des zukünftigen Baurechts sollten daher exakt aufeinander abgestimmt sein.

Für die Baurechtschaffung bestehen verschiedene Möglichkeiten: Der schnellste Weg ist sicherlich die Bebauung im Innenbereich auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch. Existiert kein Bebauungsplan und liegt das Vorhaben innerhalb eines "im Zusammenhang bebauten Ortsteils", liegen die Voraussetzungen für eine Innenbereichsentwicklung ohne Bebauungsplan vor. Vorteil ist die Ersparnis von Zeit und Kosten gegenüber einem Bauleitplanverfahren. Nachteil ist die Begrenzung des Baurechts auf den Bebauungsumfang der näheren Umgebung.

Der Bebauungsplan bietet gegenüber der Innenbereichsentwicklung den Vorteil, dass das Vorhaben nicht an die Umgebungsbebauung gebunden ist. Alleine die Festsetzungen des Bebauungsplans entscheiden über Art und Maß der Nutzung. Der Zeitaufwand ist jedoch in manchen Gemeinden erheblich (ein bis fünf Jahre). Gerade in Ballungszentren verlangen die Städte zudem eine Übernahme der Folgekosten (kostenlose Abtretung von Erschließungs- und Grünflächen, Herstellung der Erschließung, Beteiligung an den Kosten der sozialen Infrastruktur) durch den Investor, was sich auf die Wirtschaftlichkeitsberechnung des Projektes ganz erheblich auswirkt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ist eine besondere Variante des Bebauungsplans. Zwar dauert das Verfahren in der Regel genauso lang wie bei einem klassischen Bebauungsplan. Die planende Gemeinde ist aber beim VEP nicht an den Festsetzungskatalog des Baugesetzbuches gebunden und kann daher wesentlich flexibler auf die individuellen Notwendigkeiten bei der Planung eines bestimmten Objekts eingehen.

Damit bietet sich der VEP gerade bei Refurbishment-Projekten an, denen oft eine konkrete Vorstellung der zukünftigen Bebauung und Nutzung zu Grunde liegt. Jedoch sollten Eigentümer und Investor identisch sein, da sich der Eigentümer im Durchführungsvertrag mit der Gemeinde verpflichten muss, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen. (tp)

Tipp

Die Info-Broschüre "Schönheitsreparaturen und Instandsetzung bei Wohn- und Gewerberaum" ist in der 2. Aufl. 2004 erhältlich bei Haus & Grund Deutschland, Verlag und Service GmbH, Postfach 080164, 10001 Berlin, Tel. 030-20216-204, Fax 030-20216-580. Der Autor Hans-Herbert Gather informiert auf 90 Seiten über die bei den Verbesserungsmaßnahmen auftretenden Rechtsfragen. Das Heft im DIN-A-5-Format kostet 9,95 EUR zzgl. MwSt. und Versandkosten.