

# Klo und einsturzsicher reichen für Flüchtlinge nicht aus



Eine solche Unterkunft dürfte den Mindeststandards, die eine Flüchtlingsunterbringung erfüllen muss, sicher nicht genügen. Bild: Fotolia.de/Tilo Grellmann

Hamburg-Harvestehude und Freital in Sachsen. Zwei Orte, die unterschiedlicher kaum sein können und doch eines gemeinsam haben: Schlagzeilenträchtig wehren sich Anwohner dagegen, dass Flüchtlinge in ihrer Nachbarschaft unterkommen. Geschätzt 400.000 Flüchtlinge werden in diesem Jahr in Deutschland erwartet, etwa doppelt so viele wie 2014. Für die Unterbringung der Menschen sind die Kommunen zuständig. Sie suchen fast verzweifelt Räume. So gut wie jede Immobilie ist Städten und Gemeinden recht. Die rechtlichen Vorgaben lassen viele Fragen offen.

Anspruchsvoll sind die Kommunen nicht. „Man wird da nicht so pingelig sein. Wegen der Herausforderung ist Flexibilität gefragt“, umreißt Ulrich Mohn, Leiter des Referats Recht und Verfassung beim Deutschen Städte- und Gemeindebund (DStGB) die Haltung vieler Kommunen. In der Not, den ihnen von den jeweiligen Bundesländern zugewiesenen Flüchtlingen ein Dach über dem Kopf besorgen zu müssen, mieten oder kaufen Kommunen fast alles, was halbwegs günstig am Markt zu bekommen ist, tauglich erscheint oder mit wenig Aufwand tauglich gemacht werden kann.

Die Suche nach geeigneten Immobilien ist fast überall eine Aufgabe der Liegenschaftsämter. Sie durchforsten zunächst den kommunalen Bestand und sprechen die eigenen Wohnungsgesellschaften an. Finden sich dort keine freien Räume mehr, werden die Ämter auf dem freien Markt aktiv. Erste Ansprechpartner sind große und kleine Privateigentümer. „Der Kontakt läuft meistens auf dem kleinen Dienstweg. Ein gutes Liegenschaftsamt hat ein enges Netzwerk“, sagt Norbert Porz, Leiter des Städtebaureferats beim DStGB.

Angesprochenen Eigentümern steht es frei, mit der Kommune zusammenzuarbeiten und Flüchtlinge in ihrer Immobilie unterzubringen. Wer das nicht will, hat kaum rechtliche Konsequenzen zu befürchten. „Dass eine Stadt eine Beschlagnahme verfügt, kommt nicht vor“, sagt Michael Terwiesche von GTW Rechtsanwälte aus Düsseldorf. Seiner Erfahrung nach ist das Wollen eher eine Frage des Preises: Wie viel Geld gibt es für den Vermieter oder den Immobilienverkäufer? In Ballungsräumen, in denen das Raumangebot eh knapp und teuer ist, wird mehr drin sein als in ländlichen Regionen, die wegen Abwanderung mit Leerstand kämpfen.

## Immobilienuche läuft meist auf dem kleinen Dienstweg

Ein Eigentümer, der selbst eine Immobilie anbieten will, kann sowohl zum Liegenschaftsamt als auch zum Sozial- oder Ausländeramt Kontakt aufnehmen. In kleineren Gemeinden wird oft der Bürgermeister der Ansprechpartner sein. Größere Kommunen haben nach Auskunft des Deutschen Städte- und Gemeindebundes häufig Flüchtlingsbeauftragte installiert, bei denen die Fäden zusammenlaufen und an die sich Eigentümer wenden können.

Einheitliche, bundesweit geltende Anforderungen an potenzielle Unterkünfte fehlen. Infrage kommt „alles, in dem Menschen leben können“, sagt Rechtsanwalt Terwiesche und konkretisiert: „Häuser, Privatwohnungen, Hotels, Pensionen, ehemalige Kasernen, Studenten- oder Altersheime. Wenn nichts anderes da ist, auch Zelte.“

Als Mindeststandard gilt allgemein, was für jede Wohnung selbstverständlich ist: Fenster, Türen, Bad, Toilette, Küche und Heizung sowie Anschluss an Strom, Wasser und Kanalisation. Rechtlich verankert sind die Anforderungen nicht. Bruchbuden, da herrscht Einigkeit, will niemand. „Das Gebäude muss einsturzsicher sein“, erläutert Terwiesche mit Hinweis auf die Bauordnungen der jeweiligen Bundesländer.

Über die Landesbauordnungen hinaus muss der Brandschutz gewährleistet sein. Das Ordnungsrecht will ebenfalls beachtet werden, sobald in dem Gebäude eine Gemeinschaftsunterkunft für viele Menschen entstehen soll. Ob eine ins Auge gefasste Bestandsimmobilie tatsächlich als Flüchtlingsquartier infrage kommt, entscheiden die kommunalen Behörden. Sie sind der Vertragspartner des Eigentümers und mieten die Objekte meistens an. Der Mietvertrag muss auf den Einzelfall zugeschnitten werden. Musterverträge gibt es laut DStGB nicht.

Um rechtlich auf der sicheren Seite zu sein, sollte sich der Vermieter vor der Unterschrift unter den Vertrag von der Bauaufsicht bestätigen lassen, dass er in seiner Immobilie Flüchtlinge aufnehmen darf, rät Anwalt Oliver Freitag aus der Kieler Kanzlei Brock, Müller, Ziegenbein. Wegen etwaiger erforderlich werdender Umbauten am und im Gebäude – etwa mehr Toiletten oder der Einbau von Küchen – sollte Freitag zufolge eine mietvertragliche Regelung getroffen werden.

Für die Nutzung als Flüchtlingsheim spielt es keine Rolle, ob in dem Haus zuvor bereits gewohnt wurde. Damit kommen auch bestehende Gewerbeimmobilien als Unterkunft infrage. Bis Herbst 2014 scheiterte deren Umwandlung in Wohnraum häufig am Bauplanungsrecht. Doch eine seit Ende November 2014 geltende Änderung des Baugesetzbuchs (BauGB) macht es einfacher, Büros sowie Geschäfts- und Verwaltungsgebäude in Flüchtlingsheime umzunutzen. Dies ist nach § 246 Abs. 8 und 9 BauGB ausdrücklich erlaubt und erwünscht, um so relativ zügig mehr Unterbringungsmöglichkeiten zu schaffen. Seither genügt ein Änderungsantrag

des Eigentümers beim örtlichen Bauamt. „Die Stadt muss genehmigen und tut es regelmäßig“, berichtet Terwiesche aus der Praxis.

Den Kommunen sind Umwandlungen höchst willkommen. Diese helfen zum einen, das Raumproblem zumindest teilweise zu lösen, denn die meist großen Gebäude dienen oft als Gemeinschaftsunterkünfte, in denen viele Menschen einquartiert werden. Zum anderen drohen den Kommunen weniger Klagen und massive Bürgerproteste, wie sie vielerorts gegen solche Gemeinschaftsunterkünfte laut werden. Denn das gelockerte Baurecht ermöglicht es, über Umwandlungen hinaus Unterkünfte im Außenbereich und direkt in Gewerbegebieten einzurichten.

Dazu wurde eigens § 246 Abs. 10 ins BauGB aufgenommen. Er erlaubt es, Flüchtlingsheime auch dann zu genehmigen, wenn das Vorhaben nicht in den Bebauungsplan passt. Das gilt sowohl für Neubauten als auch für Umnutzungen. Die erforderliche Befreiung, die das Gesetz mit dem Allgemeinwohl begründet, bekommen Eigentümer und Betreiber im Baugenehmigungsverfahren.

Für eine Befreiung nach § 246 Abs. 10 BauGB gibt es zwei Bedingungen. Erstens muss der Bebauungsplan für das betreffende Gewerbegebiet sogenannte Anlagen für soziale Zwecke – dazu gehören u.a. Obdachlosenheime – zulassen. Zweitens sind die Interessen der Nachbarn zu berücksichtigen. Hier sieht Freitag Streitpotenzial: „Mögliche Beschränkungen für das Gewerbe contra Schutz der Flüchtlinge vor Lärm und Dreck.“ Terwiesche hält eine Befreiung deshalb nur an Standorten für möglich, an denen weder ein solcher Konflikt noch Beschränkungen für die Gewerbebetriebe drohen. Ansonsten könnten Betriebe die Baugenehmigung für die Unterkunft anfechten und das Projekt kippen. Die Vorgaben im BauGB zur erleichterten Umwandlung und der Errichtung von Flüchtlingsheimen in Gewerbegebieten sind zunächst bis 2019 befristet.

In Wohngebieten löst häufig die Größe des Heims Unbehagen bei den Bürgern aus. Baurechtlich haben nach Ansicht von Freitag am ehesten die direkten Nachbarn eine Chance, eine Unterkunft wegen der Verletzung ihrer Rechte zu verhindern. Bewohner und Gewerbebetriebe eines betroffenen Gebiets können eventuell auch mit dem Argument des Gebietserhaltungsanspruchs argumentieren, dass die Umwandlung einen Bestand eines Gebiets gefährdet. „Das wäre der Fall, wenn eine neue Nutzung den Charakter des Gebiets verändert“, sagt Freitag.

Mit ähnlichen Argumenten brachten Anwohner in Hamburg-Harvestehude vorerst Pläne der Hansestadt zu Fall, in ihrem feinen Viertel 220 Flüchtlinge in einem ehemaligen Kreiswehrersatzamt unterzubringen (Hamburgisches Oberverwaltungsgericht, Entscheidung vom 1. Juni 2015, Az. 2 Bs 23/15). Dagegen entschied das Oberverwaltungsgericht Münster am 23. Februar 2015 (Az. 7 B 1343/14), dass Nachbarn sich nicht auf einen sogenannten Gebietsgewährleistungsanspruch berufen können, wenn sie

sich gegen einen Bebauungsplan für Flüchtlingsheime wehren wollen.

Vorschriften, gibt es nicht. „Belegung ist bis zur Grenze der Sittenwidrigkeit möglich“, sagt Terwiesche. Genauso wenig existieren rechtliche Grenzen für die Zahl an Flüchtlingen, die in einem Ort untergebracht werden können. hi

## Mietpreischeck verboten

Das Landgericht Hamburg hat per einstweiliger Verfügung dem örtlichen Mieterverein seinen Online-Mietpreischeck untersagt.

Der Beschluss der Richter vom 8. Juli 2015 (Az. 327 O 303/15) ist kaum zwei Seiten lang. Er verbietet dem Mieterverein Hamburg, „im geschäftlichen Verkehr zu Wettbewerbszwecken einen sogenannten Mietpreischeck“ auf der Internetseite zu betreiben. Der Grund für das Verbot, das vom Grundeigentümer-Verband Hamburg beantragt wurde, sind Ergebnisse, die nicht die Wirklichkeit zeigen.

Der Vorsitzende des Verbands Heinrich Stüven erläutert, warum er vor Gericht zog: Geltend gemacht wurde ein wettbewerbsrechtlicher Unterlassungsanspruch. Die vom Mietpreischeck errechneten Werte seien irreführend. Stüven nennt drei Faktoren. Erstens nehme der Mieterverein Einfamilien- und Reihenhäuser sowie Doppelhaushälften in die Bewertung auf. Diese seien im Hamburger Mietenspiegel jedoch ausdrücklich ausen vor. Zweitens fehle es innerhalb der beiden Hamburger Wohnlagen an jeglicher Differenzierung. Und drittens bleibe beim Mietpreischeck die Altmiete, auf die der Vermieter Bezug nehmen darf, unberücksichtigt. Der Beschluss verbietet also, dass „bei der Berechnung der Miethöhe bei Mietbeginn der Mittelwert des Hamburger Mietenspiegel (2013) herangezogen wird, ohne zugleich eine Differenzierung des Mietobjekts nach Art und/oder Beschaffenheit und/oder individueller Wohnlage vorzunehmen und/oder soweit die zuletzt geschuldete Miete (Vormiete) unberücksichtigt bleibt“.

Ein weiterer Vorwurf Stüvens: „Hier soll jede Menge Datenmaterial gesammelt werden, um darzustellen, was angeblich in Hamburg alles falsch läuft.“ Dem Mieterverein will der Verbandschef der Grundeigentümer nichts Böses. „Wir arbeiten seit vielen Jahren hier in Hamburg sehr konstruktiv zusammen.“ Umso weniger verstehe er dessen Verhalten. Auch mit Blick darauf, dass der verbotene Rechner nicht gleich vom Netz genommen wurde: „Wir haben eine Ordnungsverfügung beantragt.“

Der Mieterverein selbst schweigt. Seitens des Deutschen Mieterbunds heißt es nach Rücksprache mit den Hamburger Kollegen: „Aktuell geht der Mieterverein davon aus, dass er sich rechtstreu verhält.“ Wenn nötig, würden aber alle Rechtsmittel genutzt. ba

ANZEIGE

## IZ-MAGAZIN IMMOBILIENANWÄLTE

Schalten Sie jetzt Ihre Anzeige für die Ausgabe 2015/2016

Anzeigenschluss: 3.8.2015  
Erscheinungstermin: 17.9.2015

### Kontakt:

Karsten Franke | 0611-97326-21 | franke@iz.de  
Thomas Buhlmann | 0611-97326-26 | buhlmann@iz.de

IMMOBILIEN ZEITUNG  
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT



## Wie Flüchtlinge verteilt werden

Geschätzt 400.000 Flüchtlinge wird Deutschland in diesem Jahr unterbringen. Sie werden nach dem sogenannten Königsteiner Schlüssel auf die Bundesländer verteilt. Der Schlüssel berücksichtigt neben der Einwohnerzahl des Landes das Steueraufkommen. Nordrhein-Westfalen als größtes Bundesland nimmt die meisten Menschen auf. In den Ländern kommen die Flüchtlinge zunächst in die Erstaufnahme; von dort werden sie wiederum nach einem Schlüssel auf die Kommunen verteilt. Die Unterkünfte werden zugewiesen; weil der Einzug weder freiwillig noch auf Dauer erfolgt, spricht man von Unterbringung und Unterkunft statt von Wohnen. hi

## Kabinettsverabschiedet Erbschaftsteuer

Das Bundeskabinetts hat den Gesetzentwurf zur Reform der Erbschaft- und Schenkungsteuer beschlossen. Gegenüber dem ursprünglichen Entwurf gab es einige Änderungen.

Die Grenze für große Unternehmen, oberhalb der nur mittels einer sogenannten Bedürfnisprüfung auf Steuervergünstigungen gehofft werden kann, wurde von 20 Mio. auf 26 Mio. Euro erhöht bzw. von 40 Mio. auf 56 Mio. Euro für bestimmte Familienbetriebe. Erleichtert wird der Nachweis, dass ein bestimmter Beschäftigungsstand gehalten wird, für Unternehmen bis 15 Mitarbeiter (zunächst vorgesehen: zehn Mitarbeiter).

Der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) beklagt, dass Bestandhalter von Gewerbeimmobilien weiter nicht von Verschonungen profitieren sollen. Es werde übersehen, „dass Arbeitsplatzverlust bei Gewerbebetrieblenden in gemieteten Räumen auch ein Angebot solcher Räume voraussetzt“. Der BFW Bundesverband

fürchtet, dass bisher begünstigte Wohnungsunternehmen ihre Vorteile verlieren könnten. In der Tat ist der Gesetzentwurf hier unklar formuliert. So wird in der Begründung zwar deutlich, dass die Bundesregierung große Wohnungsunternehmen weiter begünstigen will, im eigentlichen Gesetzestext findet sich dazu aber nichts. Die „folgeschweren Mängel“ im Gesetzentwurf gefährdeten „die Existenz von mittelständischen Immobilienunternehmen“, sagt BFW-Präsident Andreas Ibel.

Hans Volkert Volckens, Vorsitzender des ZIA-Steuerausschusses, hat die Hoffnung auf Verbesserungen für die Immobilienbranche allerdings noch nicht aufgegeben. „Der sogenannte Erbschaftsteuer-Kompromiss zeigt, dass noch nichts in Stein gemeißelt ist.“ pm