

Neue Nutzungskonzepte

## Wie gemischt genutzte Immobilien das Mietrecht verändern

**Neue innerstädtische Nutzungskonzepte wie Hybridtower, Co-Living-/Co-Working-Objekte oder auch Pop-up-Vermietungen stellen nicht nur große Herausforderungen für das Städtebaurecht dar – sie fordern zunehmend auch maßgeschneiderte Lösungen im Mietrecht. Was zu beachten ist, erklären Anna Gaßner, Ulrich Loetz und Marina Schäuble von der Kanzlei Arnecke Sibeth Dabelstein.**

Die Immobilienbranche befindet sich im Umbruch. Mehr und mehr Menschen drängen in die Städte, in denen das Raumangebot jedoch immer knapper wird. Das Leben auf dem Land erscheint immer weniger attraktiv, bedeutet es doch weniger Arbeitsplätze, schlechtere Infrastruktur und weniger Auswahl bei der Freizeitgestaltung. Befeuert wird dieser Trend der Urbanisierung durch die steigenden Anforderungen der Bewohner an Wohnen, Infrastruktur, Arbeitsplatz, kurze Wege, Nachhaltigkeit, Kosteneffizienz sowie nachbarschaftliche Gemeinschaftsstrukturen.

Projekte wie Hybridtower, Co-Living-/Co-Working-Objekte, gemischt genutzte Immobilien mit Fachmarkt, Büro- und Wohnflächen unter einem Dach oder auch Immobilien mit Pop-up-Vermietungen werden daher immer interessanter und stehen schon heute auf der Shopping-Liste zukunftsorientierter Investoren. Dies zwingt Kommunen, Projektentwickler und Bestandshalter dazu, neue städtebauliche Nutzungskonzepte zu entwickeln.

Wegen des durch die Urbanisierung zunehmend begrenzten Raumangebots müssen die Städte die raren, noch unbebauten oder von unnötigen Nutzungen beanspruchten Flächen neu erschließen und bestehende Stadtviertel nachverdichten. Die Kommunen stellt dies aus städtebaulicher Sicht vor große Herausforderungen, da sie die Interessen einer Vielzahl von Nutzern in Einklang bringen müssen.

So darf beispielsweise der von gewerblichen Nutzungen ausgehende Lärm nicht den Anforderungen an gesundes Wohnen widersprechen. Hierzu müssen etwa die für eine ausreichende Belüftung und Belichtung erforderlichen Mindestabstände zwischen Gebäuden eingehalten werden. Die durch Nachverdichtung in bereits dicht besiedelten Stadtvierteln auftretenden Infrastrukturprobleme gilt es durch innovative Konzepte zu lösen.

Mit dem klassischen städtebaulichen Handwerkszeug lassen sich diese Konflikte und neuen Anforderungen kaum bewältigen. Denn das heutige Städtebaurecht wurde eigentlich zum gegenteiligen Zweck entwickelt. Die Industrialisierung der Städte sollte zugunsten gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch eine Auflockerung der Bebauung abgemildert und eine Durchmischung der schmutzigen Industrien mit Wohnnutzungen verhindert werden. Diese Ausgangslage entspricht heute nicht mehr den aktuellen Entwicklungen der Wirtschaft und Industrie, die zunehmend von nicht störenden Dienstleistungen statt lärmintensiven Gewerbebetrieben geprägt wird. Der zunehmende Raummangel zwingt zu einem Umdenken und einer Neubewertung nachhaltiger Städtebaukonzepte.

Vor diesem Hintergrund sah sich der Gesetzgeber dazu veranlasst, neue rechtliche Rahmenbedingungen zu schaffen, um Kommunen mehr Flexibilität für die Entwicklung ihrer Innenstädte zu bieten. Prominentestes Beispiel ist das im Jahr 2017 neu eingeführte sogenannte urbane Gebiet. Nach den Vorstellungen des Gesetzgebers wird mit diesem neuen Baugebietstyp den Kommunen ein Instrument zur Verfügung gestellt, mit dem sie planerisch die nutzungsgemischte Stadt der kurzen Wege verwirklichen können. Das urbane Gebiet ermöglicht insbesondere eine stärkere Verdichtung der Bebauung und eine Lockerung des Lärmschutzes am Tag. Im Ergebnis keine perfekte All-in-One-Lösung, sondern der erste Schritt auf dem langen Weg der bauplanerischen Urbanisierung.

Auch bei der Planung von baulichen Vorhaben im Baugenehmigungsverfahren müssen die Schwierigkeiten des modernen Stadtbilds bewältigt werden. Die Durchmischung verschiedener Nutzungen macht beispielsweise ein detailliertes und nachhaltiges Lärmschutzkonzept unerlässlich. Dies führt in der Regel zu Beschränkungen der Betriebs- bzw. Öffnungszeiten, zu konkreten Anforderungen an zulässige Emissionen und zu Schallschutzmaßnahmen für die Wohnräume. Zunehmend ist auch die Entwicklung alternativer Verkehrskonzepte gefordert, um teure Stellplätze zu vermeiden. Diese Risiken und Chancen gilt es zu erkennen und durch geschicktes Zusammenspiel von baulicher Planung und Vermietung zu lösen.

Der klassische Standardmietvertrag, egal ob für Gewerbe oder Wohnen, kann diesen Anforderungen nicht gerecht werden. Urbane Trends verlangen es, an Stellschrauben zu drehen, die über die vergangenen Jahre hinweg wenig Beachtung gefunden haben. Mehr als bisher ist hierzu ein Problembewusstsein für öffentlich-rechtliche Belange in Kombination mit einer sicheren Mietvertragsgestaltung erforderlich.

Hierzu zwei Beispiele: Der Umfang des Nutzungsrechts des Mieters wird durch den Mietzweck festgelegt. Möchte der Mieter eine gewisse Flexibilität, um sich an hybride Nutzungskonzepte anpassen zu können, wäre die vermeintlich naheliegende Lösung, den Mietzweck möglichst weit zu fassen – ein Fehler, der gravierende rechtliche, steuerliche und letztlich finanzielle Folgen haben

kann. Deshalb empfiehlt sich eine Vertragsgestaltung mit Augenmaß. Nur dort, wo die Baugenehmigung eine Umnutzung zulässt, kann dem Mieter – soweit aus steuerlicher Sicht oder wegen des Konkurrenzschutzes anderer Mieter nichts dagegen spricht – die Möglichkeit zur Umnutzung gewährt werden.

Dort wo für die Umnutzung eine Änderung der Baugenehmigung oder sogar des Bebauungsplans notwendig ist, muss das Risiko, dass eine solche Änderung versagt oder nur unter aufwendigen Änderungen genehmigt wird, gesehen und Gegenstand einer interessengerechten Regelung im Mietvertrag werden. Eine der Parteien muss am Ende des Tages das Genehmigungsrisiko tragen. Ohne Regelung ist dies oft ungewollt der Vermieter.

Enthält die Baugenehmigung Beschränkungen, beispielsweise der Betriebs- beziehungsweise Anlieferungszeiten, sollten diese dem Mieter gegenüber nicht nur offengelegt, sondern an ihn in der Mietvertragsurkunde als Beschränkung seines Rechts zur Nutzung des Mietgegenstands weitergegeben werden. Ansonsten kann der Mieter, dem mietvertraglich erlaubt wird, sein Geschäft für Kunden auch außerhalb der durch die Behörde festgesetzten Öffnungszeiten zu betreiben oder auch außerhalb festgesetzter Anlieferungszeiten beliefern zu lassen, bei Untersagung durch die Behörde die Miete reduzieren oder schlimmstenfalls kündigen.

***Über die Autoren:***

*Anna Gaßner berät seit 2015 Mandanten bei der Gestaltung und Abwicklung von Immobilientransaktionen und -finanzierungen mit Fokus auf den Bereich Kauf-, Finanzierungs-, Grundstücks- und Mietrecht. Zu ihren Mandanten zählen institutionelle Anleger wie Immobilienfonds, Banken und Versicherer, Privatinvestoren ebenso wie Projektentwickler.*

*Ulrich Loetz ist seit 2013 als Rechtsanwalt tätig und auf öffentliches Baurecht, Umweltrecht sowie Energierecht spezialisiert. Er berät regelmäßig Mandanten bei der Projektentwicklung und im Rahmen von Transaktionen. Seit 2017 ist Loetz zudem als Lehrbeauftragter an der Hochschule Biberach für Energierecht tätig.*

*Dr. Marina Schäuble hat sich seit ihrer Anwaltszulassung 2015 auf die Bereiche Immobilientransaktionen und Vermietung spezialisiert und begleitet seitdem Käufer- oder Verkäuferseite bei Asset und Share Deals – angefangen von der Vertragsgestaltung auch im Rahmen von komplexen Deal-Strukturen über die Koordination und Prüfung im Rahmen der Legal Due Diligence bis hin zur Abwicklung der jeweiligen Verträge.*

***Am 15. November 2018 halten die Gastautoren in München eine Schulung zum Thema ab.***

Dieser Artikel erschien am **20.09.2018** unter folgendem Link:

<https://www.private-banking-magazin.de/neue-nutzungskonzepte-wie-gemischt-genutzte-immobilien-das-mietrecht-veraendern/>