

Hitzacker an der Elbe ist ein schmuckes Fachwerkstädtchen im Wendland und beliebt bei Touristen. Seit Jahren sollte hier ein weiteres Hotel gebaut werden. Dafür hatte die Gemeinde eigens einen Bebauungsplan aufgestellt, was für die Verwaltung einer Kleinstadt immer sehr aufwendig ist und knappe Ressourcen bindet. Nun ist klar: Das Hotel kommt nicht. Stattdessen möchte der Grundstückseigentümer dort 30 Seniorenwohnungen bauen. Der mühsam erstellte Bebauungsplan lässt dies aber nicht zu.

Jürgen Meyer, Bürgermeister der niedersächsischen Samtgemeinde Elbtalau, geht jetzt einen neuen Weg. „Statt wieder zwei Jahre lang den Bebauungsplan zu ändern, wollen wir jetzt mit dem Bauturbo innerhalb von drei Monaten Baurecht schaffen“, sagt er. Zum Gebiet der Samtgemeinde gehören Hitzacker, Dannenberg und acht weitere Gemeinden. Rund zehn Bauvorhaben sollen hier in den nächsten Monaten auf diese Weise realisiert werden: vom Anbau einer Einliegerwohnung, wo der Bebauungsplan nur eine Garage erlaubt, bis zur Entwicklung einer ehemaligen Deponiefläche in Dannenberg. Rund 40 Wohnungen sollen hier entstehen. Alle Vorhaben sind noch in der Genehmigung, aber Bürgermeister Meyer nennt den Bauturbo schon jetzt einen „großen Erfolg“ für seine Gemeinde.

In der Gemeinde als Ganzes gibt es kein Bevölkerungswachstum, doch gerade die beiden Kleinstädte Dannenberg und Hitzacker verzeichnen leichten Zuzug. Wohnraum wird durchaus nachgefragt, jedenfalls wenn er barrierefrei ist. Es sind vor allem Senioren aus den umliegenden Dörfern, die wegen der altersgerechten Infrastruktur in die Städte ziehen. Zunehmend kommen auch jüngere Menschen aus dem 100 Kilometer entfernten Hamburg. Neue Arbeitsmodelle machen es möglich.

In Dannenberg, dem Verwaltungssitz der Samtgemeinde, zieht die Verwaltung nächstes Jahr um und verkauft ihren bisherigen Standort in der historischen Altstadt. Die beiden maroden Bauwerke sollen abgerissen werden, um Platz zu schaffen für Wohnbebauung. Das ist planungsrechtlich eine Nutzungsänderung. Auch hier könnte der Bauturbo das langwierige Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans unnötig machen, wenn das Bauamt im Landkreis Lüchow-Dannenberg die Baugenehmigung erteilt.

Im Oktober 2025 wurde der Bauturbo nach langer Diskussion neu ins Baugesetzbuch eingefügt. Ursprünglich sollte er nur für Kommunen mit einem förmlich festgestellten „angespannten Wohnungsmarkt“ und nur für größere Bauvorhaben mit mindestens sechs Wohneinheiten gelten. Letztlich wurde er aber für alle Gemeinden und alle Wohnbauvorhaben geöffnet. Seither erlaubt er unter bestimmten Voraussetzungen, von starren Vorgaben des Bauplanungsrechts abzuweichen. Brachflächen können schneller bebaut, Gebäude aufgestockt oder Gewerbeflächen zu Wohnzwecken umgenutzt werden.

Die Regelungen für den Bauturbo gelten seit dem 30. Oktober 2025, um den Wohnungsbau zu beschleunigen. Die Entscheidung, ob und in welchem Umfang eine Kommune den Bauturbo nutzt, bleibt ihr überlassen. „Einige Kleinstädte nutzen ihn gar nicht, andere geben sich dazu eigene Leitlinien, wiederum andere haben sich bewusst entschieden, grundsätzlich jeden Antrag zuzulassen“, sagt Siw Föge, Leiterin der Kleinstadt Akademie, einer Anlaufstelle und Vernetzungsplattform für die 2000 Kleinstädte in Deutschland.

Im September hatte die Akademie auf einem Kongress des Bundesbauministe-



Marktplatz in Hitzacker: Auch Gemeinden auf dem Land wollen Wohnungen schneller bauen lassen.

Foto Picture Alliance

Kleinstädte entdecken den Bauturbo

Das Instrument soll den Wohnungsmangel in Großstädten verringern. Nun nutzen es kleinere Städte, um schneller zu bauen. Wer profitiert davon?

Von Rainer Müller, Berlin

riums in Köln ein eigenes Forum für Kleinstadt-Vertreter organisiert, wo sie sich über ihre Erfahrungen mit dem Bauturbo austauschten. Nottuln im Münsterland ist beispielsweise eine jener Kommunen, die vom Bauturbo keinen Gebrauch machen. Die Samtgemeinde Elbtalau hat den Grundsatzbeschluss gefasst, generell alles zuzulassen. Hier reicht ein politischer Beschluss im jeweiligen Gemeinderat der zehn Mitgliedsgemeinden, um einen Bauantrag „durchzuwinken“.

Markranstädt bei Leipzig hat sich verbindliche Leitlinien für die Anwendung des Bauturbos gegeben. Ein erstes Einfamilienhaus wurde auf dem Hof einer Familie als Ausnahme vom Bebauungsplan zugelassen. Weitere Vorhaben werden geprüft wie Mehrfamilienhäuser im planerisch umstrittenen Außenbereich. Bisher konnte Markranstädt die hohe Wohnungsnachfrage aus dem nahen Leipzig kaum bedienen und will nun die größeren Gestaltungsmöglichkeiten durch die neuen Paragraphen nutzen, sagte Heike

Helbig, Leiterin des zuständigen Fachbereichs, auf dem Forum.

Allerdings sorgen sich Umweltschützer, Agrarverbände und Architektenkammern, dass die Landschaft zersiedelt wird. In Markranstädt sieht Helbig das anders. „Wir Gemeinden kennen die Gegebenheiten vor Ort am besten und gehen verantwortungsvoll damit um“, sagt sie. So könnte auch die bisher oft nicht erlaubte Umnutzung von Scheunen und anderen Nebengebäuden im ländlichen Raum einfacher werden, hofft Helbig.

Wie unterschiedlich Gemeinden und Landkreise den Bauturbo handhaben, seit er vor einem Jahr eingeführt wurde, zeigt sich nun in der Praxis und wird vom Bauministerium durch Begleitforschung laufend beobachtet. Erste Zwischenergebnisse aus den Modellkommunen wurden auf einem weiteren Forum bei dem Kongress in Köln vorgestellt. Von gut 30 Bauanträgen mit dem Bauturbo berichtete etwa Mira Mory vom Fachbereich Bauen im Landkreis Nienburg/Weser bei Hannover. Ein Großteil der Anträ-

ge wurde genehmigt. „Bei uns ist das Einfamilienhaus die typische Wohnform“, sagte sie. „Wir haben es hier kaum mit Investoren zu tun, sondern mit Privatleuten, die auf ihrem großen Grundstück ein weiteres Haus für die Familie bauen wollen.“ Auf Dauer wird das den Charakter vieler Siedlungen im Landkreis ändern.

Ambivalent beurteilt Mory den Vereinfachungseffekt durch den Bauturbo: Zwar kann die mehrjährige Arbeit an einem Bebauungsplan entfallen. Viele kleinstädtische Bauämter lassen solche Planungen aber ohnehin meist von externen Planungsbüros erstellen. Nun sind sie auch fachlich gefordert und müssen innerhalb kurzer Zustimmungsfristen selbst prüfen und entscheiden, ob ein Neubau mit öffentlichen Interessen vereinbar ist, etwa mit Blick auf Ortsbild und Umwelt. Für Gemeinden und Landkreise bedeutet die vermeintliche Vereinfachung also vielfach Mehrarbeit. Für Bauherren kann sich der Weg von der Projektidee bis zum Baubeginn dagegen verkürzen.

RECHTECK



Achtung, Maklerprovision

Wer ein Zweifamilienhaus kauft und es allein mit seiner Familie bewohnen will, muss das dem Makler früh sagen. Sonst kann er sich später nicht auf die gesetzliche Teilung der Provision berufen. Das hat der Bundesgerichtshof entschieden.

In dem verhandelten Fall bot der Makler ein Zweifamilienhaus mit zwei vermieteten Wohnungen an. Ein Interessent schloss mit dem Makler einen Maklervertrag, der ihm die volle Provision auferlegte. Erst nach der Besichtigung erklärte er, dort allein mit seiner Familie wohnen zu wollen. Als der Makler nach dem Kauf die volle Provision einklagte, berief sich der Käufer auf den sogenannten Halteilungsgrundsatz.

Seit Ende 2020 müssen sich Käufer und Verkäufer eines Einfamilienhauses die Provision hälftig teilen, wenn der Makler für beide tätig wird. Sonst ist der Vertrag unwirksam. Da das Gebäude früher einmal als „Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung“ genehmigt wurde, sei es laut Käufer ein Einfamilienhaus, bei dem die Provision hätte aufgeteilt werden müssen.

Das Gericht gab dem Makler recht. Der Käufer muss die volle Provision zahlen. Für den Provisionsschutz zählt allein der Zeitpunkt des Maklervertragsschlusses. Zu diesem Moment muss für den Makler erkennbar sein, dass das Haus für nur einen Haushalt bestimmt ist.

Da die beiden Wohnungen vollwertig ausgestattet und ähnlich groß waren, galt das Gebäude objektiv als Zweifamilienhaus. Der Käufer hätte also seine Pläne spätestens beim Vertragsschluss offenlegen müssen. Käufer sollten ihre Pläne deshalb vor oder bei Abschluss des Maklervertrags nachweisbar mitteilen, etwa in einer Nachricht. Makler tun gut daran, die Art des Objekts und die Absprachen zur Provision festzuhalten (*Bundesgerichtshof, Urteil vom 16. Juli – Aktenzeichen: 1 ZR 111/25*).

Recht auf außerordentliche Eigentümersversammlung

Eine Eigentümergemeinschaft darf die Kosten einer außerordentlichen Versammlung nur in wenigen Ausnahmefällen jenen Eigentümern auferlegen, die diese Versammlung verlangt haben. Sonst liefe ein wichtiges Schutzrecht der Minderheit ins Leere. Das hat das Amtsgericht Kassel entschieden.

Im verhandelten Fall einer Wohnanlage war unklar, ob eine Einheit als Wohnung oder als Freizeitraum gilt und ob sie gewerblich genutzt werden darf. Zur Klärung verlangte eine Miteigentümerin eine vorgezogene außerordentliche Versammlung. Da ihr mehr als ein Viertel der Anlage gehörte, erreichte sie die gesetzliche Mindestquote für einen solchen Antrag allein. Die restliche Gemeinschaft hielt die Sache jedoch nicht für dringlich und fand, sie hätte die normale Versammlung abwarten können. Sie beschloss, der Frau die Kosten der Versammlung komplett allein aufzubürden. Dagegen zog die Frau vor Gericht.

Das Gericht erklärte den Beschluss der Eigentümergemeinschaft für ungültig. Zwar darf eine Gemeinschaft Kosten im Einzelfall abweichend verteilen, aber nur mit sachlichem Grund. Das Recht, ab einer Quote von einem Viertel der Anteile eine Versammlung zu verlangen, soll Minderheiten schützen. Droht ihnen dabei ein Kostenrisiko, nutzen sie es womöglich gar nicht. Die Mehrheit wird bereits durch die Quote geschützt.

Eine Ausnahme kommt nur bei offensichtlichem Missbrauch in Betracht, etwa bei willkürlichen Daueranträgen. Streit über die Dringlichkeit genügt nicht. Der Wunsch nach rascher Klärung war vertretbar, so das Gericht. Der Kostenbeschluss wirkte wie eine Strafe. Eigentümer müssen also in aller Regel nicht fürchten, für eine verlangte Versammlung allein zu zahlen. Gemeinschaften sollten solche Kostenbeschlüsse nur in klaren Missbrauchsfällen fassen, sonst droht ihre Aufhebung samt Prozesskosten (*Amtsgericht Kassel, Urteil vom 15. Juli – Aktenzeichen: 800 C 607/26*).

Lea Steinhauser ist Rechtsanwältin der Kanzlei Bethge in Hannover.



Foto: Alexander Munch

Zukunft gestalten:
Die Veranstaltungsreihe von Thalia und F.A.Z.

Mythos 1776 – Die andere Geschichte der amerikanischen Freiheit.

Seit dem erneuten Amtsantritt Donald Trumps berufen sich Politiker und Medien mehr denn je auf die Gründungsideale der USA: Freiheit, Selbstbestimmung, der amerikanische Traum. Das sind nach wie vor inspirierende Vorstellungen. Doch wessen Freiheit war 1776 eigentlich gemeint – und wer hat dafür bezahlt?

In seinem Buch „Mythos 1776“ rekonstruiert der Historiker Hiram Kümper das Heldenepos der Gründerväter und erzählt die amerikanische Geschichte auch aus der Perspektive der Millionen versklavter Schwarzer, indigener Völker und aller, die Amerika groß machten, während ihre eigenen Freiheiten klein blieben. Mit F.A.Z.-Redakteur Alexander Armbruster spricht er über historische Mythen und die politische Gegenwart.

Weitere Informationen erhalten Sie unter faz.net/thalia
Hier können Sie sich auch für die Teilnahme vor Ort anmelden.

Nicht verpassen:
Am 27. Oktober in Mannheim teilnehmen unter faz.net/thalia

Einkaufszentren müssen umdenken

Manche stehen vor dem Aus und brauchen eine neue Funktion / Von Lars Jähnichen

Kleidung kaufen und koreanisches Barbecue essen: Mit Einkaufszentren wird oft eine Kombination aus Einkauf und Essen verbunden. Allerdings erfüllen die insgesamt 506 deutschen Einkaufszentren mit ihren rund 16,7 Millionen Quadratmeter Fläche noch andere Funktionen. Sie können als Nahversorger, Treffpunkt und Anlaufstelle für Dienstleistungen dienen. Oder sie werden obsolet. Für die Eigentümer deutscher Einkaufszentren (Shoppingcenter) stellt sich die Überlebensfrage: Weichen, Wachsen oder Wandeln?

Die Antwort darauf hängt vom Standort, der Größe und Besucherzahl ab. Selbst ein volles Haus kann in Schieflage geraten, wenn die Kunden nur wegen einzelner Mieter kommen oder zu wenig einkaufen. Ein unscheinbares Einkaufszentrum in einer kleineren Stadt kann dagegen unverzichtbar sein, wenn es eine Versorgungsfunktion erfüllt oder sogar die Rolle eines Stadtzentrums übernimmt.

Weichen: Umbau zum Quartier

Unseren Analysen zufolge werden bundesweit bis zum Jahr 2035 insgesamt rund zehn Millionen Quadratmeter Verkaufsfläche außerhalb von Lebensmitteln (Non-Food) wegfallen. Das trifft auch Einkaufszentren: Wenn keine klare Versorgungsfunktion mehr gegeben ist, ein Überangebot an Fläche in der Nachbarschaft besteht oder das Einzugsgebiet schrumpft, stehen die Chancen schlecht. Dann fallen ganze Straßenzüge als Standort weg.

Automatisch wird ein Zentrum allerdings nicht zum Fall für die Abrissbirne. Ein teilweiser Abriss oder Umbau kann jedoch sinnvoll sein. In vielen Fällen lassen sich Immobilien zu einem gemischt genutzten Quartier mit Büroflächen, Hotels, möblierten Wohneinheiten, medizinischen Angeboten und weiteren Flächentypen umbauen. Dann erfüllt das ehemalige Einkaufszentrum weiterhin eine wichtige Aufgabe, aber eine andere.

Wachsen: Starke Standorte gewinnen

Die Polarisierung hat zur Folge, dass gute Standorte noch stärker werden. Händler konzentrieren ihre Expansion auf bessere Lagen in wenigen Städten. Diese Standorte steuern internationale Marken an, die in Deutschland wachsen, und Hersteller, die eine direkte Beziehung zu ihren Kunden aufbauen wollen.

Auch Händler, die üblicherweise am Stadtrand operieren, zieht es in die Innenstädte. Beispielsweise ist das Möbelhaus Ikea inzwischen in zwölf deutschen Einkaufszentren vertreten. Der Sportartikelhändler Decathlon betreibt verschiedene Konzepte für die Innenstadt. Folgerichtig liegen die Mietpreise in etlichen Einkaufszentren über dem Vor-Corona-Niveau auf einem Allzeithoch.

Wandeln: Hin zum Alltagsort

Zahlreiche Einkaufszentren haben nicht zu viel Fläche, sondern die falsche Nutzung. Meist sollten die Betreiber dann den Einzelhandel in der Sockelzone fokussieren. Gleichzeitig können sie die

Obergeschosse öffnen, damit dort künftig gewohnt, gearbeitet, behandelt oder gelernt werden kann. Allerdings sind die einzelnen Nutzungen miteinander abzuwägen. Eine Kunstausstellung zieht Menschen an, generiert aber nur wenig Miete. Bei möblierten Wohnungen ist es umgekehrt: Deren Vermietung rechnet sich häufig wirtschaftlich, bringt aber kaum mehr Publikum, das den Konsum erhöht.

Die Kommune kann häufig helfen, wenn sie das Planungsrecht ändert. Viele Einkaufszentren unterliegen Verkaufsflächen- und Sortimentsgrenzen, die vor Jahrzehnten festgelegt worden sind, um damalige Handelsstrukturen zu schützen. Mittlerweile kann die Einkaufsrealität diese Vorgaben überholt haben. So werden für Kleidung rund 45 Prozent der Umsätze im Internetverkauf erzielt ohne Einschränkungen der Kommunen oder der Ladenöffnungszeiten.

Auch wenn die Verkehrswerte der Immobilien sinken oder schon gesunken sind, müssen die privaten Eigentümer investieren, um künftigen Werterhalt zu ermöglichen. Das bleibt der Öffentlichkeit oft verborgen. Die Effekte sind dagegen für alle zu sehen: Je nach dem Einsatz der Eigentümer, Betreiber und Mieter wird aus einem Einkaufszentrum ein funktionierender Standort mit Mehrwert für die Umgebung oder als schwach frequentierte Immobilie eine Last für das Umfeld.

Der Autor des Gastbeitrags ist geschäftsführender Gesellschafter des Unternehmens IPH Gruppe.

Eine Kooperation von

Thalia

Frankfurter Allgemeine