

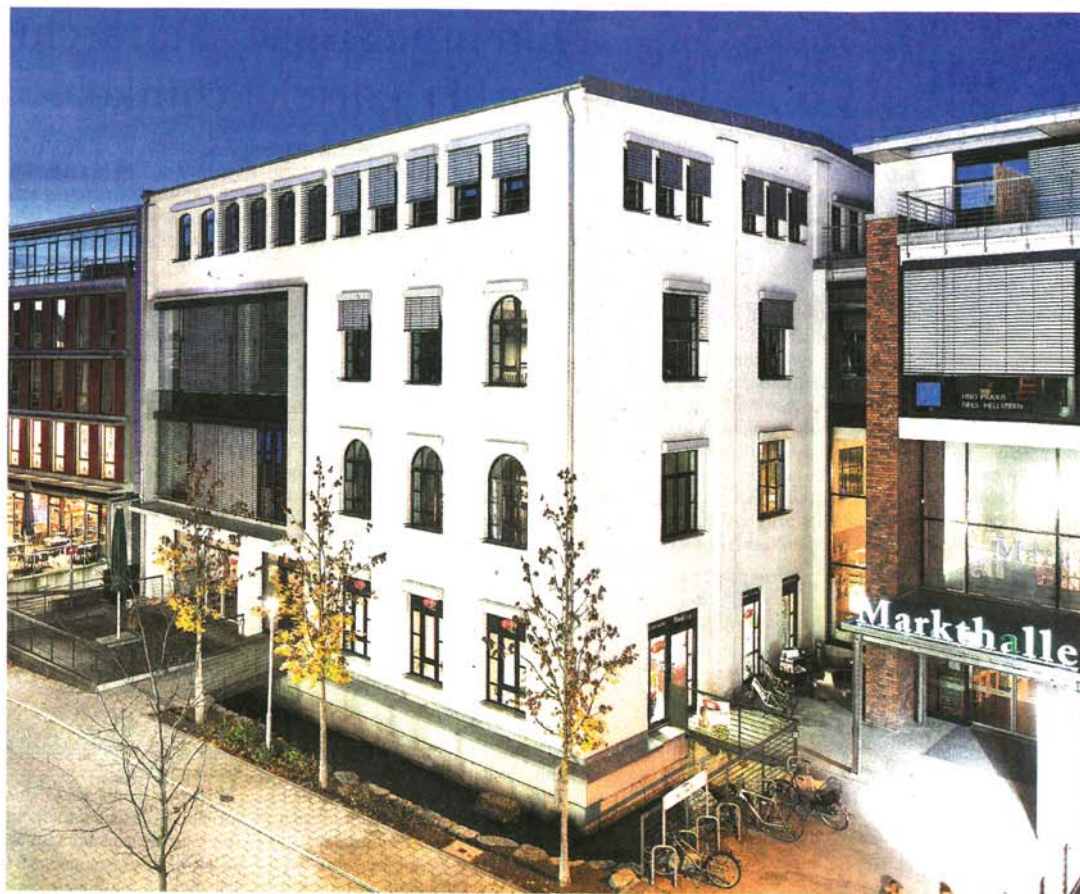
Vom Wohnungsbau zur Gewerbe-Projektentwicklung

Ein ehemaliges klassisches Wohnungsbaununternehmen am Rande der Schwäbischen Alb wandelt sich zum Entwickler von Projekten für Gewerbeimmobilien und Windkraftanlagen weit über die Heimat hinaus.

ols. REUTLINGEN, 11. Dezember. Pfullingen am Fuß der Schwäbischen Alb tritt mit einem besonderen Slogan auf. Die Kommune mit knapp 18 000 Einwohnern bezeichnet sich selbst als „Wohlfühlstadt“. Damit dies auch weiterhin Gültigkeit hat, bemüht sich die Stadtverwaltung seit längerer Zeit um die Entwicklung eines 8000 Quadratmeter großen Geländes in der Nähe der Innenstadt, auf dem einst eine ehemalige Briefumschlag-Fabrik ihren Sitz hatte. Mit von der Partie ist dabei der Immobilien-Projektentwickler Schölller & Partner GmbH aus dem benachbarten Reutlingen. Der Mittelständler mit etwas mehr als 20 Mitarbeitern hat sich auf die Entwicklung von Stadtquartieren und Gewerbeimmobilien spezialisiert. Nachdem er im Laufe der Jahre in Reutlingen drei entsprechende Projekte betreute, streckt er nun die Fühler in die Region aus. Das Vorhaben in der Nachbarstadt habe ein Volumen von mehr als 30 Millionen Euro, sagt Willi Schölller, der geschäftsführende Gesellschafter des Unternehmens. Neben Wohnungen in der Nähe des Zentrums sollen auch Büros und Dienstleistungsflächen entstehen.

Das Gelände wurde 2008 von dem Unternehmen aufgegeben. Die Stadt hatte im Vorfeld die Vorgaben gemacht, wie sie sich die künftige Entwicklung vorstellt: Neben der Beseitigung von städtebaulichen Missständen gehe es zugleich um die Revitalisierung des ehemaligen Produktionsstandorts, sagte Stadtbaumeister Karl-Jürgen Oehrl auf Anfrage.

Hauptnutzer des Areals sind 300 Mitarbeiter unter anderem von der Entwicklungsabteilung des Technologiekonzerns Bosch. Ziel sei es, diese Arbeitsplätze langfristig zu erhalten, sagt Schölller. Das macht das ganze Vorhaben nicht unbedingt einfacher. Noch ist unklar, ob die Beschäftigten dort verbleiben können oder einmal nach Reutlingen wechseln, wo der Konzern auch vertreten ist. Das Gesamtprojekt in Pfullingen soll in den kommen-



Das Stadtquartier Obere Wässere in Reutlingen

Foto Schölller & Partner

den zwei bis drei Jahren abgewickelt werden.

Der heute 60 Jahre alte Schölller, der von Haus aus Betriebswirt ist, hatte klassisch mit Wohnungsbau angefangen. Später wechselte er dann zur Projektentwicklung im Gewerbebau. „Da sind die Erträge einfach höher“, begründet dies der Unternehmer. Und Mitte der 1980er Jahre kam dann die Spezialisierung auf die Stadtquartiersentwicklung. Bei solchen Projekten könnten nachhaltige Erträge erwirtschaftet werden, wenn ein ganzes Gebiet gestaltet werde. Das kann auch schon einmal über Jahrzehnte gehen. Da ist ein langer Atem gefragt. So ist Schöll-

ler mit seiner Mannschaft seit 1990 beim Quartier „Obere Wässere“ in Reutlingen aktiv. Auf der Fläche einer ehemaligen Industriebrache mit einer Größe von 40 000 Quadratmetern sind zwischenzeitlich in elf Abschnitten neue Gebäude errichtet sowie bestehende Bauten saniert worden. Anfang 2016 soll das komplette Vorhaben mit einem Gesamtvolumen von 120 Millionen Euro endgültig abgeschlossen sein, berichtet der geschäftsführende Gesellschafter weiter und betont, dass er seine Fühler nun gezielt über seine Heimatregion ausstrecken wolle. So gebe es in Hamburg bereits Gespräche über ein größeres Projekt.

Das Familienunternehmen hat seinen Angaben zufolge Projekte im Volumen von rund 60 Millionen Euro im Immobilienbereich für die kommenden drei Jahre im Bestand. In derselben Höhe stehen Projekte im Bereich Windkraft in den Büchern, dem zweiten Standbein des Unternehmens. Das Unternehmen setzt dabei seit 2008 auf Windräder an Land. Es entwickelt die entsprechenden Windparks, die dann an entsprechende Investoren verkauft werden. Dies erfolgt neben Deutschland gleichfalls in Polen, Frankreich und Finnland. Die Internationalisierung will Schölller vor allem im Bereich der Windkraft vorantreiben.

RECHTECK



Maklerprovision trotz Rücktritt des Käufers

Ein Makler kann die erlangte Provision einbehalten, auch wenn der Kaufvertrag zwischen den Parteien nach einem Rücktritt des Verkäufers aufgelöst wird. Im vorliegenden Fall war der Verkäufer vom Kaufvertrag zurückgetreten, nachdem der Käufer den Kaufpreis nicht gezahlt hatte. Der Rücktritt war dem Risikobereich der Parteien zuzuordnen und beruhte demnach nicht auf Umständen, die aus einer sogenannten Unvollkommenheit des Kaufvertrags resultierten. Auf diese hätte sich der Makler sonst einstellen müssen. Landgericht Hamburg, Urteil vom 28. September 2012, Az. 323 O 270/11.

Provisionsrückzahlung bei verbotswidrigem Vertrag

Schließen die Parteien nach der Vermittlung durch einen Makler einen Vertrag, mit dem sie gegen ein gesetzliches Verbot verstoßen, verliert der Makler seinen Provisionsanspruch. Vorliegend vereinbarten die Parteien im Rahmen einer Praxisübernahme, dass die Weitergabe von Mandantendaten auch ohne eine Zustimmung der Mandanten erfolgen sollte. Damit verstieß zumindest der Verkäufer der Praxis gegen geltendes Recht. Dieser Verstoß erstreckt sich auf den kompletten Kaufvertrag, so dass dieser nichtig ist. Damit fehlt es an einer Grundlage für den Provisionsanspruch des Maklers, so dass dieser die bereits geleistete Provision zurückzahlen musste. Oberlandesgericht Hamm, Urteil vom 26. Mai 2014, Az. 18 U 29/13.

Keine Mietminderung bei feuchtem Keller

Mieter einer Altbauwohnung haben keinen Anspruch auf eine Mietminderung im Falle eines feuchten Kellers. Auch bestehen keine Schadensersatzansprüche aufgrund von Feuchtigkeitsschäden an untergestellten Gegenständen. Mit seinem Beschluss bestätigte das Landgericht Ansbach das vorinstanzliche Urteil

des Amtsgerichts. Dies erklärte, dass bei der Beurteilung, ob ein Mangel der Mietsache vorliege, der Maßstab anzuwenden sei, der bei der Errichtung des Gebäudes galt. Bei einem Gebäude, das im Jahr 1900 errichtet wurde, kann nicht davon ausgegangen werden, dass eine Isolierung des Kellers gegen Feuchtigkeit zum üblichen Stand der Technik gehörte. Landgericht Ansbach, Beschluss vom 11. August 2014, Az. 1 S 228/14.

Veronika Thormann, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Anrechenbare Kosten: Auftraggeber hat Auskunftspflicht

Der Auftraggeber muss dem Architekten Auskunft über die Höhe der anrechenbaren Kosten geben, soweit diese nicht ohne die Mitwirkung des Auftraggebers zu ermitteln sind. Diese Pflicht erstreckt sich gegebenenfalls auf sämtliche Unterlagen, die für die Ermittlung der Kosten nötig sind. Sind die Kosten nach Gebäuden aufzuteilen, kann vom Auftraggeber jedoch nicht verlangt werden, einen Sachverständigen mit der Zuordnung der Kosten zu beauftragen. Für den Auftraggeber ist es aber zumutbar, dem Architekten die Einsichtnahme in die entsprechenden Bauunterlagen zu gewähren. Oberlandesgericht Stuttgart, Urteil vom 21. Oktober 2014, Az. 10 U 70/14.

Schönheitsreparaturen: Mieter hat Zahlungsanspruch

Sieht die Klausel eines Mietvertrages einen Zahlungsanspruch des Mieters für von ihm selbst durchgeführte Schönheitsreparaturen vor, so ist dieser nicht von der Zustimmung des Vermieters abhängig. Selbst der ausdrücklich entgegenstehende Wille des Vermieters ist unbeachtlich. Allein erforderlich ist die sach- und fachgerechte Ausführung der Schönheitsreparaturen. Eine derartige Auslegung der Klausel entspreche auch den berechtigten Interessen beider Parteien. So bietet sie dem Mieter einen Anreiz zur kostengünstigen Eigendurchführung und Erhalt der „angesparten“ Beträge. Der Vermieter wiederum habe den Vorteil, sich nicht um die Koordinierung der Arbeiten kümmern zu müssen. Zudem liegt das Risiko der mangelhaften Ausführung auf Seiten des Mieters. Bundesgerichtshof, Urteil vom 3. Dezember 2014, Az. VIII ZR 224/13.

Sergja Antipa, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover