

MERKBLATT WOHNEN

Mit dem Gesetz zur Stärkung der Dienstleistungs- und Einzelhandelszentren (GSED) sollen Hamburger Zentren und Einkaufsstraßen im Wettbewerb gestärkt werden. Eine Anwendung des GSED auf reine Wohngebiete kommt daher nicht in Betracht. Jedoch wird in vielen Zentren und Einkaufsstraßen auch gewohnt, teilweise in den oberen Geschossen, teilweise gibt es auch ausschließliche Wohngebäude. Im Ratgeber „Business Improvement District (BID)“ wird unter dem Kapitel „Häufig gestellte Fragen“ einerseits empfohlen, reine Wohngebäude nicht in einem BID aufzunehmen, und andererseits auf die bestehende Abgabepflicht für gemischt genutzte Grundstücke und Gebäude hingewiesen. Mit diesem Merkblatt soll auf Grund der vielen Nachfragen die Thematik ausführlicher als im Ratgeber dargestellt werden. In Bezug auf Grundstücke mit Wohnnutzung in BIDs sind drei Fragestellungen zu unterscheiden: Grundstücke mit reiner Wohnnutzung, gemischt genutzte Grundstücke und das Stimmrecht bei Grundstücken mit Wohneigentum durch Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

1. Grundstücke mit reiner Wohnnutzung

Grundsätzlich unterliegen alle Grundstücke in einem Innovationsbereich der Abgabepflicht, es sei denn es bestehen Ansprüche auf Befreiung von der Abgabepflicht nach § 7 Abs. 4 GSED. Die Wohnnutzung allein begründet aber keine Befreiung von der Abgabepflicht, da bei entsprechender Planausweisung und unter Berücksichtigung der Vorschriften der Zweckentfremdungsverordnung eine Umnutzung eines Wohngebäudes für gewerbliche Zwecke grundsätzlich möglich ist. Um Unklarheiten zu vermeiden, sollte im Vorwege, also schon bei der Vorbereitung eines BID, geprüft werden, ob ein Wohngrundstück überhaupt Teil des Innovationsbereichs sein muss. Der Gebietszuschnitt muss sich grundsätzlich an den Grenzen der tatsächlichen Dienst- und Einzelhandelsnutzung orientieren. Wohngrundstücke in den Randbereichen eines Zentrums können daher in der Regel unproblematisch aus dem Gebiet ausgeklammert bleiben. Wenn sich jedoch ein oder mehrere Wohngrundstücke mitten im Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum befinden, ist die Heraus-

nahme nur nach genauer Einzelfallprüfung möglich. Denn grundsätzlich kann, wenn sachliche Gründe dafür vorliegen, ein Innovationsbereich auch dann eingerichtet werden, wenn er „Inseln“ enthält, die nicht Teil des Innovationsbereichs sind. Die dafür notwendige Einzelfallprüfung ist mit der Aufsichtsbehörde, also dem zuständigen Bezirksamt, vor der Antragstellung durchzuführen. Kriterien für eine Entscheidung sind u.a. die ausgewiesene und die tatsächliche Nutzung eines Grundstücks.

2. Gemischt genutzte Grundstücke

Auch in diesem Fall gilt, dass grundsätzlich alle Grundstücke innerhalb eines Innovationsbereichs abgabepflichtig sind. Dieser Grundsatz gilt gegenüber reinen Wohngrundstücken umso mehr, da bei mischgenutzten Grundstücken die gewerbliche Nutzung den Zielsetzungen des BID und GSED entspricht. Die Herausnahme von oberen Geschossen mit ausschließlicher Wohnnutzung ist nicht möglich; auch dann nicht, wenn die Wohngeschosse einen eigenen, außerhalb des BID liegenden Eingang haben. Eine Herausnahme des Wohnanteils eines Gebäudes oder Grundstücksteils durch eine Grenzziehung mitten durch ein Grundstück ist nur dann denkbar, wenn diese „Grundstücksteilung“ auf eine sachgerechte Gebietsabgrenzung zurückgeführt werden kann; das Grundstück sich also am Rande eines geplanten BIDs befindet. In einem solchen Fall sollte versucht werden, die BID-Grenze so zu ziehen, dass der Grundstücksteil mit der Wohnnutzung außerhalb des BID-Gebiets liegt. Auf diese Weise wäre dieser Grundstücksteil nicht abgabepflichtig. Liegt der Wohnanteil eines Grundstücks innerhalb des BID-Gebiets, ist der Eigentümer, wie jeder andere Eigentümer auch, abgabepflichtig. Es wird empfohlen, frühzeitig mit der zuständigen Aufsichtsbehörde eine Entscheidung über den Umgang mit mischgenutzten Wohngrundstücken herbeizuführen, insbesondere dann, wenn sie am Rande des geplanten Innovationsbereichs liegen.

3. Stimmrecht bei Grundstücken mit Wohneigentum durch Teilung nach dem WEG

Einen Sonderfall stellen die Grundstücke dar, in denen durch Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt das Eigentum an dem Grundstück in Miteigentumsanteile aufgeteilt ist. Diese Grundstücke sind wie unter Ziffer 1 und Ziffer 2 je nach Nutzung zu behandeln. Besonderheiten ergeben sich jedoch aus dem Teileigentum bei der Antragstellung und bei der Ausübung des Widerspruchsrechts gemäß § 5 GSED. Besteht Teil- oder Miteigentum, ist jeder Teil- / Miteigentümer vorbehaltlich anderer Absprachen in der Eigentümergemeinschaft frei, ob und wie er sich äußert. Bezogen auf die Flächenanteile wird seine Stimme mit seinem Anteil am Gemeinschaftsgrundstück gewogen. Bezogen auf die Anzahl der Grundstücke zählen Stimmen von Miteigentümern dann als Widerspruch, wenn die Inhaber von mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteile des Grundstücks widersprochen haben. Dies gilt sowohl für das

Antrags- als auch für das Widerspruchsquorum. Für Teileigentümer empfiehlt es sich deshalb, gegenüber dem BID einvernehmlich einen Ansprechpartner zu benennen. Dieser sollte möglichst autorisiert sein, z.B. durch Beschluss der Eigentümerversammlung, als Vertreter aller Teileigentümer zu handeln.