

MERKBLATT

Wohnen

Mit dem Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren (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. 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 Absatz 6 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 Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung 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 Herausnahme 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 BID befindet (siehe auch Merkblatt „Gebietsabgrenzung“, Punkt 2.2). 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. Die Berechnung der Anzahl der Erklärungen, die der Einrichtung des Innovationsbereichs nicht zustimmen, richtet sich dabei nach § 5 Absatz 8 GSED, wonach bei Wohnungs- und Teileigentum die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil stimmberechtigt sind. 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.

Stand: Juni 2014